



RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE 2025 IMOBILIÁRIO





ÍNDICE

●	INTRODUÇÃO	3
●	XP ASSET	5
●	IMOBILIÁRIO	11
●	SOCIAL	18
●	DESEMPENHO AMBIENTAL	27
●	ESTUDOS DE CASO	41
●	DISCLAIMER	45





CARTA DA EQUIPE DE GESTÃO

GRI 2-22



Entendemos que os fatores ambientais, sociais e de governança são pilares estratégicos para a geração de valor de longo prazo para nossos investidores e para a perenidade do nosso negócio. Em um contexto de crescente atenção aos riscos climáticos, às transformações regulatórias e às demandas por maior transparência, seguimos fortalecendo a integração da agenda ESG à gestão dos nossos fundos imobiliários.

Em 2025, mantivemos a trajetória de expansão da área imobiliária, com um aumento de 9% de *Assets under Management* (de R\$ 21 bilhões em 2024 para R\$ 23 bilhões em 2025, em valores patrimoniais). O fundo XP Malls (XPML11) finalizou o ano consolidando-se como um dos principais fundos imobiliários de shopping centers, realizando importantes movimentações no portfólio. Já o XP LOG encerrou o ano com mais um anúncio de emissão de cotas e com um patrimônio líquido contábil 33% superior ao de 2024. Esses números reforçam a importância do nosso compromisso com uma atuação responsável e cientes de que a nossa expansão amplia a responsabilidade sobre os impactos ambientais, sociais e urbanos associados as nossas operações e decisões de investimento.

Ao longo do ano, acompanhamos as principais mudanças regulatórias relevantes para o mercado de capitais e para o setor imobiliário no tema ESG, como a regulamentação: da CVM 193, que dispõe sobre a elaboração e divulgação do relatório de informações financeiras relacionadas à sustentabilidade, com base no padrão internacional emitido pelo *International Sustainability Standards Board*, os avanços do Mercado Regulado de Carbono no Brasil, com a aprovação da Lei nº 15.042/2024, e demais discussões relacionadas à sustentabilidade no nosso país. Ainda que nem todas as iniciativas gerem impactos diretos e imediatos sobre os fundos imobiliários da XP Asset, elas sinalizam tendências importantes e reforçam a centralidade da agenda climática global.

Seguimos atentos às práticas ESG adotadas por nossos parceiros de negócios, especialmente em ativos nos quais não detemos controle operacional integral. Nesses casos, atuamos como impulsionadores da agenda ESG, promovendo diálogo, engajamento e incentivo à adoção de boas práticas, respeitando os limites de governança de cada investimento.

Demos continuidade às iniciativas já em curso e mantivemos bons resultados nas avaliações anuais do GRESB *Real Estate Assessment*, nos fundos participantes. Como destaque do período, obtivemos a certificação LEED O+M em um dos ativos do portfólio do XP LOG, em parceria com a locatária, evidenciando a importância da sustentabilidade e do foco da gestão no aprimoramento contínuo dos ativos investidos.

No tema de mudanças climáticas, avançamos de forma concreta com a decisão de adquirir Certificados de Energia Renovável (I-RECs) para parte do consumo de energia elétrica dos ativos nos quais temos maior controle operacional no fundo XP LOG. A iniciativa foi instituída em 2025, com a aquisição de certificados relativos ao consumo de 2024, e posteriormente ampliada, passando a abranger mais de 60% do consumo de energia de 2025 do fundo.

Entendemos que a jornada ESG é uma construção coletiva, que envolve colaboradores, fornecedores, locatários, parceiros de negócios, sócios e empresas investidas. A todos, agradecemos o empenho, a colaboração e a confiança. Seguiremos avançando com responsabilidade, visão de longo prazo e compromisso com a evolução contínua das nossas práticas, sempre abertos a novos conhecimentos e à adoção de melhores práticas ESG no setor imobiliário.”

Pedro Carraz

Gestor Imobiliário XP Asset

Flavia Arranz

Integrante do Fórum ESG do Imobiliário XP Asset

▶ INTRODUÇÃO



SOBRE O RELATÓRIO

GRI 2-3 | GRI 2-23 | GRI 2-24

Este relatório é publicado anualmente desde 2023 como parte de nosso compromisso com a transparência e a criação de valor no longo prazo para nossos stakeholders.

O documento apresenta as principais ações implementadas para promover a adoção e a manutenção de boas práticas sociais, ambientais e de governança (ESG) na estratégia de imobiliário da XP Asset e nos ativos que integram os fundos de investimentos imobiliários sob nossa gestão. Quando aplicável, o relatório explicita os recortes adotados por fundo, ativo ou indicador, considerando as especificidades operacionais e a disponibilidade de dados de cada portfólio. Também são apresentados os indicadores-chave utilizados para monitorar o progresso das iniciativas e os resultados alcançados em relação aos nossos objetivos ESG estabelecidos.

Como referência metodológica para a elaboração deste relatório, adotamos as diretrizes da EPRA *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* (2024). Ela foi selecionada por conter recomendações específicas para o mercado imobiliário e por estar alinhada aos padrões mais recentes da *Global Reporting Initiative* (GRI) Standards.

Os dados e indicadores apresentados neste relatório são consolidados a partir das informações disponíveis para cada fundo e ativo no período reportado, observando os critérios metodológicos descritos ao longo do documento. Sempre que necessário, o relatório explicita recortes, limitações de cobertura, critérios de comparabilidade e eventuais estimativas utilizadas na consolidação das informações.

O Gestor dos Fundos Imobiliários e o Fórum ESG Imobiliário, com o suporte das equipes envolvidas, são responsáveis pelo conteúdo do relatório e pela verificação da consistência das informações apresentadas. Em nossa visão, este relatório representa um relato fiel do nosso desempenho no período reportado e apresenta também as oportunidades de melhoria identificadas para períodos subsequentes. O documento reforça ainda a integração dos temas ESG com as práticas de gestão e com as ações implementadas nos ativos que compõem os portfólios dos fundos sob nossa gestão.

Entidade Relatora: Área de Imobiliário da XP Asset Management

Período reportado: 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025.

Contato para perguntas sobre o relatório, sobre os fundos submetidos para avaliação ou mesmo em relação às informações relatadas: ri@xpasset.com.br





XP ASSET

GRI 2-6 | GRI 2-1

SOMOS UMA GESTORA COMPLETA EM PRODUTOS

A XP Asset Management (“XPA” ou “XP Asset”) oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência na alocação e gestão de investimentos. Contamos com um portfólio amplo e diversificado de fundos e estratégias. Nossa sede está localizada em São Paulo (SP), com atuação predominante no mercado brasileiro. Nos últimos anos, também temos ampliado esforços para expandir nossa presença no mercado norte-americano.

XP Asset em dezembro de 2025:



+R\$ 242 bilhões*
sob gestão



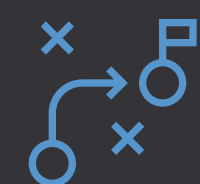
+180 profissionais



+4 milhões de
cotistas



19 anos de
história



13 estratégias

*Dados em 31/12/2025 | *Metodologia: Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento em 28/11/2025 e consolidação XP Asset.



POSICIONAMENTO APOIADO EM 3 PILARES

Independência com Robustez

Combinação da solidez da XP Inc. com um modelo de Asset independente.

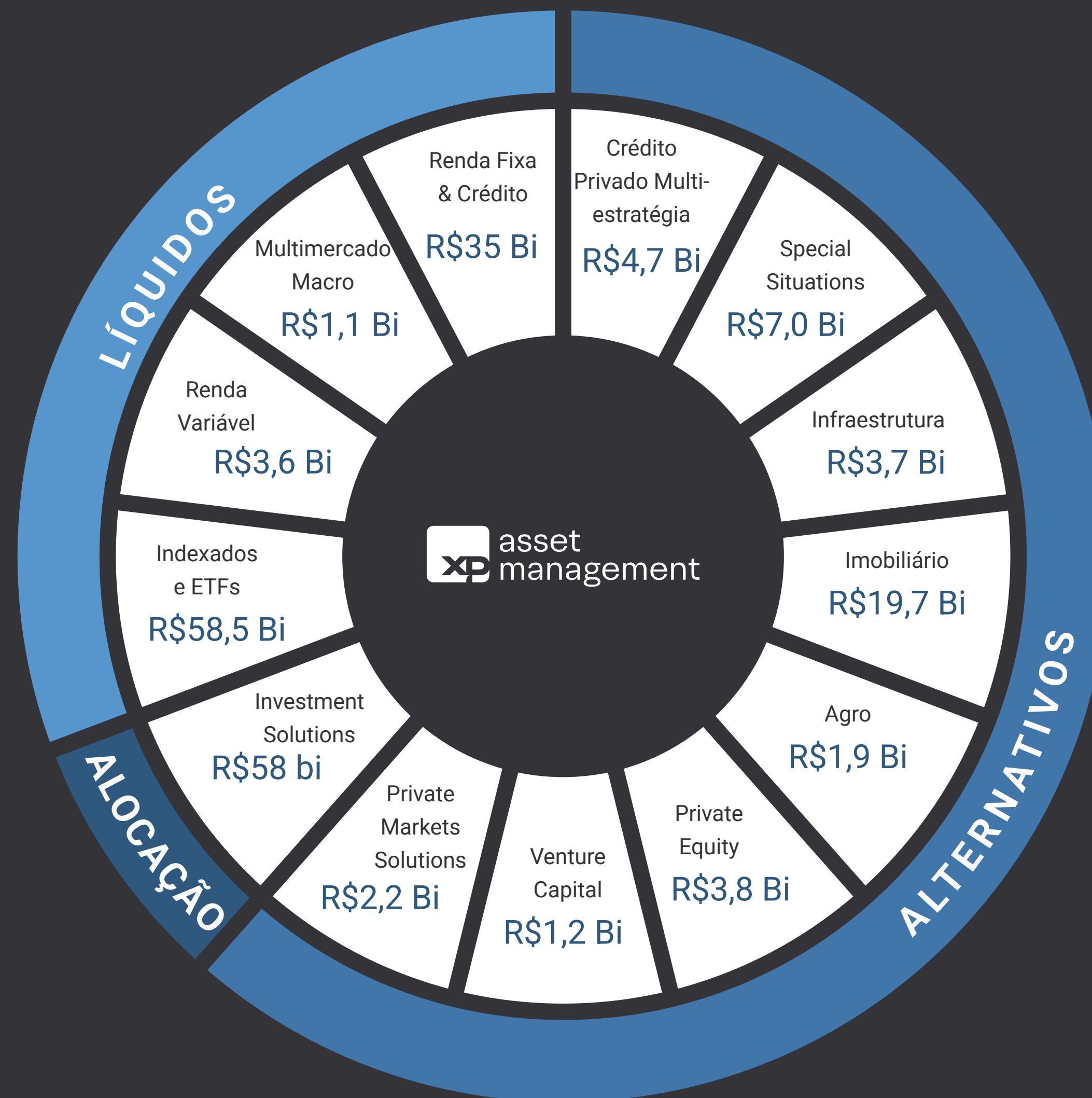
Alinhamento de Longo Prazo

Modelo de gestão multimesas com resultados independentes em cada estratégia atrelados à performance e a uma *partnership* meritocrática.

Inteligência Compartilhada

Integração recorrente entre os times com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.

NOSSAS ESTRATÉGIAS EM NÚMEROS*





COMO ATUAMOS

A integração dos temas ambientais, sociais e de governança (ESG) faz parte de nosso dever fiduciário e reflete nossa responsabilidade na gestão de investimentos diante dos desafios ambientais, sociais e econômicos contemporâneos. Estamos comprometidos em identificar e avaliar riscos e oportunidades relacionados às questões ESG, incluindo potenciais impactos positivos e negativos, em conformidade com referências e padrões internacionais, como os Princípios Orientadores das Nações Unidas sobre Empresas e Direitos Humanos e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU.

Adotamos práticas do mercado voltadas à promoção do respeito aos direitos humanos, à mitigação de impactos ambientais e ao fortalecimento das comunidades nos territórios em que atuamos. Acreditamos que a integração efetiva de práticas ESG contribui para a geração de valor no longo prazo e para a gestão responsável dos ativos sob nossa administração.

Como signatários do PRI (Princípios para o Investimento Responsável) desde 2020, assumimos o compromisso de aplicar tais princípios em nossos processos de análise e tomada de decisão de investimento. As diretrizes gerais que norteiam nossas práticas ESG estão documentadas em nossa [Política de Investimento Responsável](#), disponível em nosso site.

1 Integramos fatores ESG em diversas estratégias, com destaque para renda variável, renda fixa, fundos de alocação, imobiliário e infraestrutura. Utilizamos metodologias próprias e análises desenvolvidas por provedores especializados, com o objetivo de aprimorar a avaliação de riscos e oportunidades e fortalecer a relação entre risco e retorno dos nossos fundos sob nossa gestão.

2 Em linha com as diretrizes do PRI, 100% do AuM elegível da XP Asset integra fatores ESG. Também oferecemos produtos rotulados ESG, desenvolvidos de acordo com critérios e metodologias consistentes, buscando alinhar nossas práticas às melhores referências de mercado e evitar riscos associados a prática de *greenwashing*.

3 Seguimos as diretrizes da XP Inc., holding da qual a XP Asset faz parte, no que se refere à implementação de políticas e práticas corporativas relacionadas a temas sociais, ambientais e de governança. Essas diretrizes orientam nossa atuação e contribuem para a consolidação de uma estrutura de governança alinhada às melhores práticas de mercado. Mais informações podem ser consultadas no site da XP Inc.: <https://lp.xpi.com.br/esg>

CANAL DE DENÚNCIAS E COMUNICAÇÃO

GRI 2-25

A XP Asset utiliza o Canal de Denúncias Confidencial do Grupo XP Inc., destinado ao recebimento de relatos sobre condutas praticadas por colaboradores, prestadores de serviço ou terceiros que possam estar em desacordo com as normas internas ou com a legislação aplicável, incluindo temas relacionados a ESG. O canal integra os mecanismos de integridade previstos no Código de Ética e Conduta do Grupo XP Inc.

As denúncias recebidas são encaminhadas para as instâncias responsáveis pela apuração, como a Diretoria de Compliance e o Comitê de Ética do Grupo XP Inc., conforme previsto na Política de Compliance. A XP Inc. não tolera qualquer forma de retaliação contra pessoas que realizem denúncias de boa-fé.

O canal está disponível para colaboradores, parceiros, clientes, fornecedores e para a sociedade em geral, permitindo o envio de denúncias de forma anônima ou identificada, com garantia de confidencialidade e preservação dos dados do denunciante. O canal é operado por fornecedor independente, contribuindo para a confidencialidade e a imparcialidade no tratamento dos relatos.

O serviço funciona 24 horas por dia, 7 dias por semana, com atendimento eletrônico em português e inglês, além de atendimento telefônico em horário comercial, de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h.

Todos os relatos recebidos são analisados e, quando aplicável, investigados. Caso seja identificada alguma irregularidade ou potencial violação de normas internas, o caso pode ser submetido à análise de instâncias internas competentes para definição de medidas disciplinares ou corretivas. A área de Compliance reporta periodicamente ao Comitê de Ética e ao Conselho de Administração informações sobre a quantidade e a natureza dos casos recebidos e tratados, reforçando a governança e a transparência do processo.



Atendimento telefônico em português e inglês: [0800 721 0744](tel:08007210744)
De segunda a sexta-feira, das 9h às 17h.



Site: <https://canalconfidencial.com.br/xpinc/>



COMPROMISSOS VOLUNTÁRIOS GRI 2-28

Como parte do grupo XP Inc., a XP Asset apoia uma série de compromissos ESG.

DIVERSIDADE & DIREITOS HUMANOS



MEIO AMBIENTE & MUDANÇAS CLIMÁTICAS



COMPROMISSOS EXCLUSIVOS DA XP



DESTAQUES E PRÊMIOS

MOODY'S RATINGS

2025

MQ1.br

Avaliação de Qualidade de Gestor de Investimentos¹



G R E S B
REAL ESTATE

2025

GREEN STAR²

Para os FIIs participantes da Avaliação GRESB Real Estate Assessment³



G R E S B
Public Disclosure 2025

2025

Nota A

Para os FIIs participantes da Avaliação GRESB Public Disclosure⁴

1 | O nível MQ1.br representa o patamar mais elevado e é atribuído a gestores de investimento que apresentam excelentes características de gestão. Saiba mais: <https://moodyslocal.com.br/relatorio/moodys-local-brasil-mq-ranking-dezembro-2025/>

2 | Classificação de desempenho absoluto fornecida para entidades imobiliárias com pontuação superior a 50% em cada componente. Fonte: <https://www.gresb.com/nl-en/faq/what-is-a-green-star/>

3 | Padrão global para benchmarking e relatórios ESG de empresas imobiliárias listadas, fundos imobiliários privados, desenvolvedores e investidores diretos de imóveis. Saiba mais: <https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>

4 | Ferramenta que avalia o nível de divulgação de informações ESG de empresas e fundos imobiliários, de infraestrutura (listadas) e REITs, atribuindo níveis de A a E, sendo A o mais elevado. Saiba mais: <https://www.gresb.com/nl-en/gresb-public-disclosure/>



GOVERNANÇA ESG

GRI 2-23 | GRI 2-24

Temos o compromisso de manter um comportamento responsável, ético e transparente no relacionamento com todos os nossos stakeholders, sempre guiados por diretrizes internas, políticas e procedimentos, em especial pelo Código de Ética e Conduta, pelas Políticas de Compliance, de Direitos Humanos e de Responsabilidade Social, Ambiental e Climática (PRSAC) e pela Cartilha de Integridade da XP Inc.

Adotamos políticas e procedimentos relacionados a controles internos, conflitos de interesse, controle de informações privilegiadas, obrigações de confidencialidade, entre outros que orientam a tomada de decisão. As atividades de conformidade e promoção da conduta ética são coordenadas e geridas de maneira centralizada pela área de Compliance, com apoio da alta administração, e visam fortalecer um ambiente organizacional ético e transparente. Essas normas são formalizadas e disponibilizadas aos colaboradores e

demais públicos aplicáveis. A governança ESG da XP Asset está alinhada às diretrizes corporativas da XP Inc., garantindo consistência entre as práticas da gestora e os compromissos institucionais do grupo.

Desde 2021, divulgamos a [Política de Investimento Responsável](#) das Gestoras XP, a qual estabelece princípios e diretrizes para a integração de temas ambientais, sociais e de governança nas atividades de análise, seleção, avaliação, aquisição, monitoramento e alienação das diversas classes de ativos que compõem os nossos investimentos, incluindo a área imobiliária.

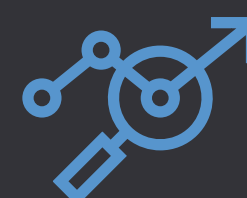
A Política é atualizada sempre que necessário, conforme alterações em regulações e novas atividades da companhia, garantindo seu alinhamento às diretrizes internas e às boas práticas de mercado. De forma complementar, o tema ESG é abordado com recorrência nos relatórios gerenciais dos fundos sob gestão da XP Asset e em comitês específicos.

Por fim, buscamos gerar valor por meio de compromissos relacionados à sustentabilidade e à acessibilidade. Somos signatários de importantes iniciativas globais focadas no desenvolvimento de temas sociais, ambientais, climáticos e de finanças sustentáveis.

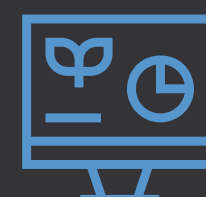
PRINCÍPIOS GERAIS PARA A INCORPORAÇÃO DE TEMAS ESG EM NOSSO PROCESSO DE INVESTIMENTO



A avaliação de temas ESG deve ocorrer de forma integrada à análise financeira, permitindo a compreensão dos impactos desses fatores sobre o desempenho financeiro dos ativos.



Nossa abordagem é transversal e atua como uma camada analítica adicional em nosso processo de *research* e tomada de decisão.



A análise das diferentes empresas e ativos considera suas particularidades e impactos, com base no princípio da materialidade.

GESTÃO DE RISCO SOCIAL, AMBIENTAL E CLIMÁTICO GRI 2-23

A gestão de Riscos Social, Ambiental e Climático ocorre no âmbito do grupo XP Inc. Para o Grupo, o risco social e ambiental corresponde à probabilidade de perdas decorrentes da exposição a eventos relacionados a esses temas nas atividades da companhia. Já o risco climático corresponde à possibilidade de perdas decorrentes da materialização de riscos físicos – como eventos extremos e alterações crônicas nos padrões climáticos – ou de riscos de transição, que envolvem impactos reputacionais, legais regulatórios e de mercado associados à adaptação para uma economia de baixo carbono.

O grupo possui governança específica para o tema, tendo o Conselho de Administração como instância máxima de supervisão. Desde 2024, o Comitê de Riscos, Crédito e ESG, vinculado ao Conselho, passou a integrar de forma mais estruturada os temas sociais, ambientais e climáticos à estratégia corporativa da XP Inc. No nível executivo, a Diretoria de Riscos, por meio do Comitê Executivo de Riscos, incorpora esses temas ao processo de governança e ao gerenciamento integrado de riscos da companhia. Adicionalmente, a Diretoria Executiva de Jurídico, Compliance e ESG complementa essa estrutura, apoiando o Conselho e a Diretoria nas deliberações.

A XP Inc. mantém uma Política de Responsabilidade Social, Ambiental e Climática, cujo objetivo é estabelecer princípios e diretrizes que orientam negócios, atividades, processos e relacionamentos com partes interessadas. Essa política busca prevenir e mitigar impactos negativos e promover impactos positivos no meio ambiente e na sociedade, observando os princípios de relevância e proporcionalidade.

Em linha com diretrizes corporativas, adotamos uma abordagem proativa para gerenciar riscos sociais, ambientais e climáticos em nossas atividades e operações,

bem como nas relações com clientes e fornecedores. Esse gerenciamento inclui etapas de identificação, classificação, análise, monitoramento, mitigação, controle e registro de ocorrências e perdas associadas a esses eventos, permitindo também identificar oportunidades relacionadas à economia verde.

Desde 2021, a XP Inc. vem desenvolvendo seu Sistema de Gestão de Risco Social, Ambiental e Climático proprietário. Esse sistema está integrado à base cadastral corporativa, que inclui clientes, colaboradores e assessores, e conecta-se a *bureaus* especializados que fornecem informações sobre listas restritivas, mídias negativas e processos administrativos e judiciais relacionados a questões sociais, ambientais e climáticas.

Nossa metodologia proprietária de análise de Risco Social, Ambiental e Climático avalia o potencial de impacto desses temas nas atividades de clientes e fornecedores de produtos e serviços, bem como sua capacidade de gestão desses riscos. O processo inclui ainda um pilar de identificação de apontamentos e setores controversos, com varredura em mídias, listas restritivas e processos administrativos e judiciais para identificar situações que possam representar riscos reputacionais ou socioambientais nas relações comerciais.

A análise é aplicada à totalidade dos relacionamentos e produtos avaliados no âmbito das atividades da XP Inc. e inclui operações como câmbio, crédito para pessoas físicas e jurídicas e atividades de *Investment Banking*, como emissões de títulos de dívida (DCM) e de renda variável (ECM). Mais informações sobre a metodologia e processo de análise estão disponíveis no Relatório Anual Integrado da XP Inc.

ATIVIDADES PROIBIDAS E SETORES SENSÍVEIS

Proibimos qualquer tipo de vínculo ou relacionamento com empresas envolvidas com trabalho escravo ou análogo à escravidão, trabalho infantil, exploração sexual ou qualquer atividade que viole os direitos humanos, conforme prescrito em nossa Política de Direitos Humanos e no Código de Ética.

Para as empresas incluídas na lista de setores sensíveis, é realizada uma avaliação socioambiental aprofundada conduzida pela área de ESG & Risco Social, Ambiental e Climático com o objetivo de avaliar potenciais riscos associados às atividades e à capacidade de gestão dessas empresas.

SETORES SENSÍVEIS

	Armamento		Tabaco e fumo		Amianto
	Carvão mineral ⁵		Frigoríficos		Mineração
	Agronegócio		Madeira		Siderurgia
	Petróleo e Gás ⁶		Materiais radioativos		

5 | O carvão está incluído em nossa lista de setores sensíveis e nossa Política de Responsabilidade Ambiental, Social e Climática prevê uma transição gradual da exposição ao crédito até 2030. Além disso, estamos comprometidos em não financiar novos ativos (*greenfields*), novos projetos de carvão, a expansão de projetos existentes, bem como empresas de carvão em expansão, abrangendo áreas como mineração e infraestrutura. As atividades afetadas por essas diretrizes incluem linhas de crédito, financiamento de infraestrutura e financiamento de projetos.

6 | O setor petroquímico está incluído em nossa lista de setores sensíveis, exigindo análises específicas da área de ESG no âmbito de operações. Adicionalmente, não financiamos novos projetos nem a expansão de projetos existentes de exploração de Óleo e Gás não convencionais no Ártico e em Areias Betuminosas



▶ IMOBILIÁRIO

GRI 2-1 | GRI 2-26



+ de 28 fundos,
entre listados e não listados



+ de 2,7 milhões
de cotistas



+ de R\$ 23 bilhões
de *Assets under Management* (AuM), considerando dupla
contagem e valores patrimoniais

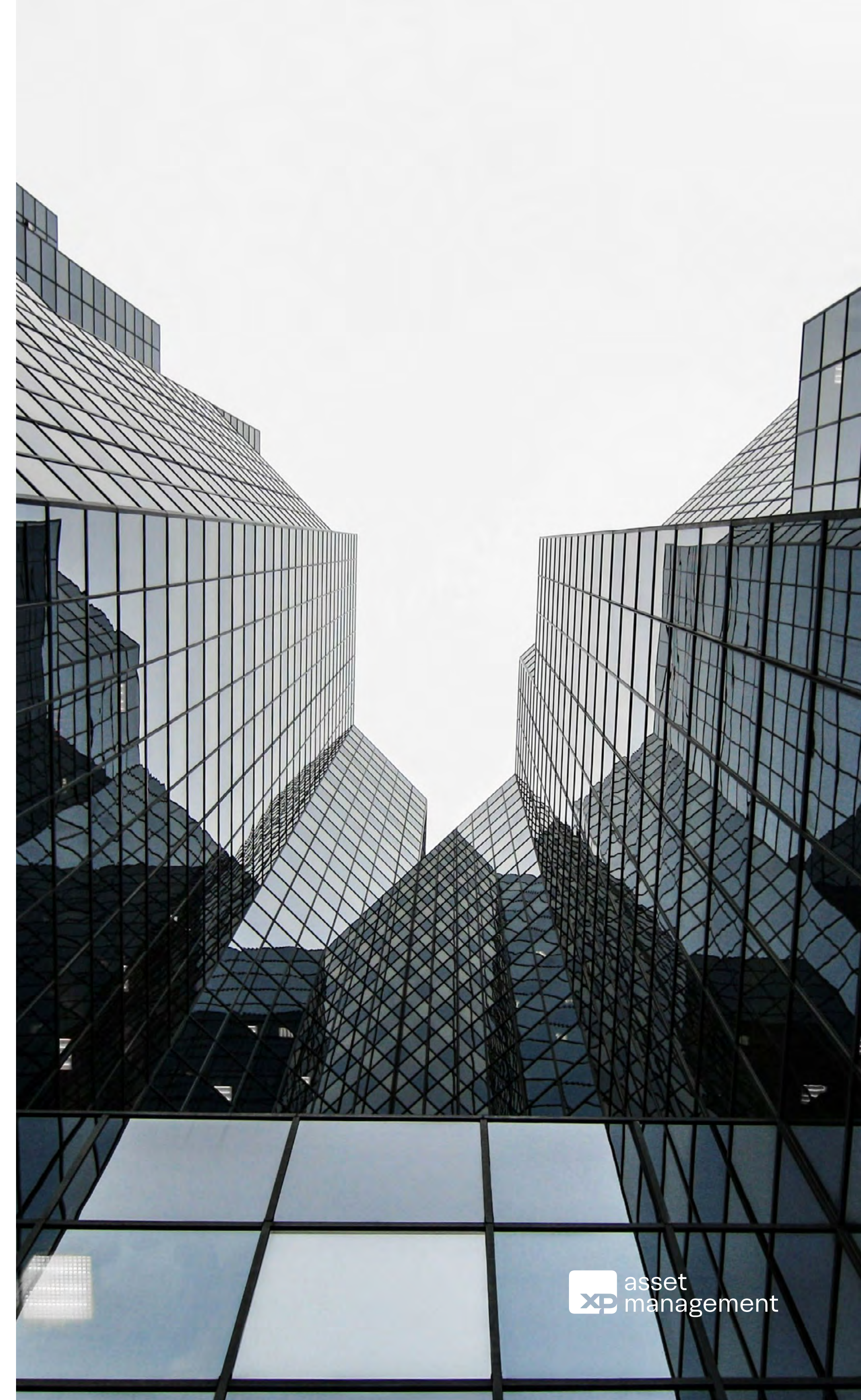
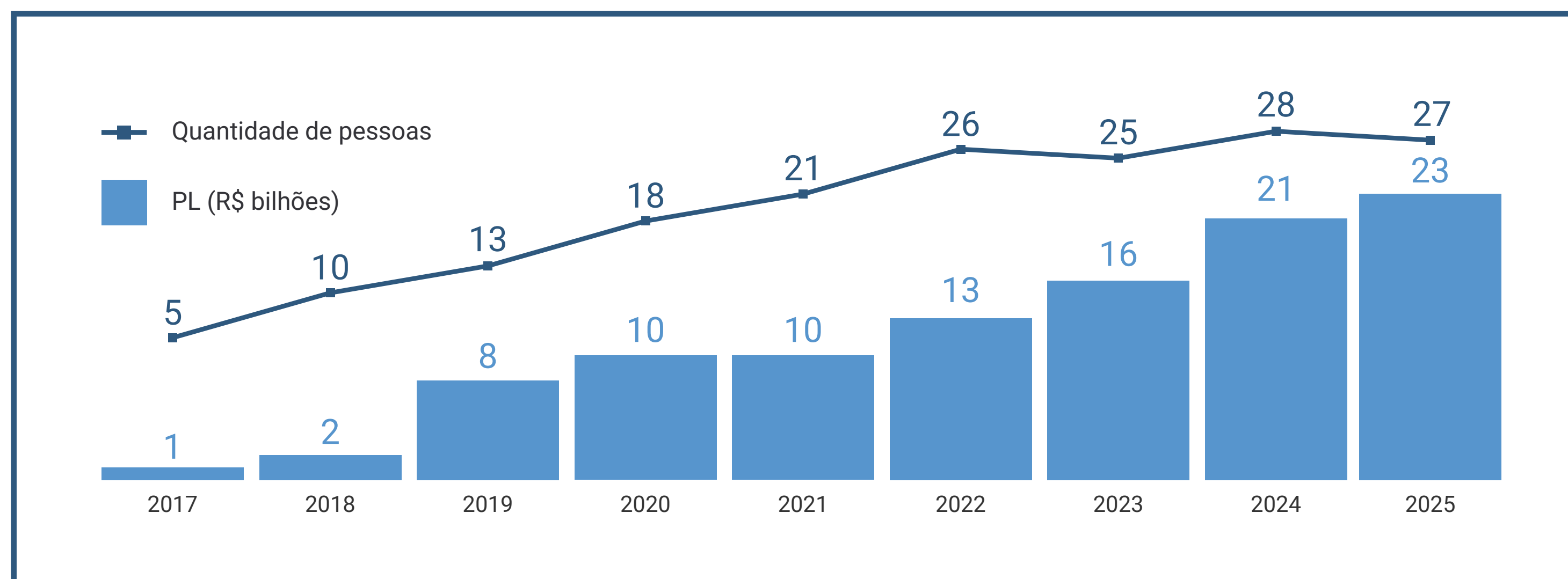


3^a maior gestora
de fundos imobiliários no ranking da ANBIMA (dez/25)



COMO TEMOS EVOLUÍDO

Patrimônio Líquido (R\$ bilhões) e quantidade de pessoas no time





PRINCIPAIS FUNDOS

FUNDOS DE ATIVOS REAIS

Fundos de Rendas

XP MALLS

XPML11 - Gestão ativa shopping centers. Obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e com ganho de capital na venda de ativos.

XP LOGÍSTICA

XPLG11 - Gestão ativa focada no segmento logístico. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.

XP INDUSTRIAL

XPIN11 – Gestão ativa focada no segmento industrial. Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

XP LOGÍSTICO PRIME YIELD

XPLP - O Fundo tem como objetivo gerar ganho de capital e obter renda por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas, comerciais e/ou industriais.

XP RENDA IMOBILIÁRIA

XPRI - O Fundo tem como objetivo gerar ganho de capital e obter renda por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações comerciais e logísticas.

Fundos de Desenvolvimento

XP IDEA!ZARVOS

Parceria com a Idea!Zarvos. Ganho de capital através de incorporações residenciais em São Paulo.

XP EXETER I e II

Parceria com a consultoria americana Exeter *Property Group*. Ganho de capital através do investimento direto ou indireto em ativos imobiliários do segmento logístico.

FIPs JHSF

Parceria com a JHSF para investimentos, incluindo ativos imobiliários nos EUA, sobretudo nas cidades de Miami e Nova York.

XP GRUPO CARNAÚBA

Parceria com a *Flow City Brasil* para investimentos em desenvolvimento imobiliário de loteamentos e hotelaria na região do Preá, no Ceará.

TISHMAN SPEYER ORIZ XP

Parceria com a Oriz e TishmanSpeyer para desenvolvimento de um projeto multiuso, no Jardins, em São Paulo/SP, contemplando residencial de alto padrão, comercial e varejo.

FUNDOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E FOF

Permutas / Recebíveis

MAXI RENDA

MXRF11 - Aplicação em CRIs e desenvolvimento imobiliário residencial, por meio de permutas financeiras.

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO

XPCI11 - Aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e FIIs.

HABITAT LISTADO (HABT11) e XP HABITAT CETIPADO

Aplicação em CRIs pulverizados relacionados à desenvolvimento imobiliário residencial e de loteamentos.

XP HABITAT RENDA IMOBILIÁRIA

O Fundo tem como objetivo distribuir mensalmente e preferencialmente (cota Sênior) IPCA + 10,00% a.a. através dos investimentos realizados pelo Fundo Master, que realiza a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) lastreados em carteiras de recebíveis pulverizados.

MULTI RENDA

Aplicação majoritariamente em CRIs, e baixa exposição em permutas financeiras.

Fundos de Fundos

XP SELECTION

Gestão ativa focada em alocação de cotas e FIIs listados.

XP HEDGE FUND

Aplicação preponderante em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo permutas financeiras.



A área imobiliária da XP Asset é gerida por um sócio do grupo XP, que exerce a função de Gestor dos Fundos Imobiliários e é responsável pelas decisões estratégicas relacionadas aos fundos sob sua gestão, incluindo temas relacionados a ESG e mudanças climáticas. O Líder do Fundo, designado pelo Gestor dos Fundos Imobiliários, é responsável por implementar as ações definidas, acompanhar o desempenho dos ativos e reportar periodicamente os resultados ao Gestor e aos investidores.

- A escolha das lideranças baseia-se na experiência técnica e nos critérios de meritocracia adotados pela companhia. Os Líderes dos Fundos são apoiados por analistas de investimentos e por equipes técnicas das áreas de engenharia, jurídico, compliance, controladoria e estruturação, entre outras especialidades que dão suporte à gestão dos ativos.

- A avaliação e a deliberação sobre operações de investimento, bem como sobre alterações relevantes nas características dos ativos investidos, são realizadas pelo Comitê de Investimentos, que se reúne periodicamente. Esse comitê é composto por gestores, líderes e analistas de fundos, incluindo profissionais de outras estratégias, além de representantes das áreas técnicas (convidados conforme a complexidade ou o tema das propostas) e um representante da área de Controles e Governança da XP Asset, com suporte da área de Riscos. As decisões são tomadas por unanimidade entre os gestores presentes.

DUE DILIGENCE NOS INVESTIMENTOS

Como parte do processo decisório de investimento, conduzimos um processo estruturado de *due diligence*, que inclui a análise de aspectos relacionados a ESG, como localização do imóvel, acesso a transporte público, existência de certificações *green building*, eficiência energética, eficiência hídrica, gestão de resíduos e aspectos relacionados à saúde e ao bem-estar dos usuários.

Em 2025, com o objetivo de aprofundar o entendimento sobre riscos climáticos, revisamos o questionário de *due diligence* para incluir perguntas relacionadas à exposição dos ativos a riscos climáticos físicos, bem como à realização de estudos de análise de ciclo de vida para mensuração de carbono incorporado e/ou inventários de emissões operacionais de carbono.

FÓRUM ESG IMOBILIÁRIO

Formado por analistas de investimentos, pela equipe de engenharia e com o apoio de consultoria externa especializada, o Fórum ESG Imobiliário atua de forma transversal na integração dos temas ESG nos diferentes fundos imobiliários sob gestão. O grupo reúne-se mensalmente para avaliar o progresso das ações e dos indicadores ESG, bem como definir eventuais ações corretivas ou oportunidades de melhoria.

Decisões estratégicas que possam impactar a exposição ao risco dos fundos imobiliários ou que demandem alocação de recursos ou investimentos adicionais são encaminhadas para avaliação e aprovação dos Líderes dos Fundos e do Gestor dos Fundos Imobiliários, conforme a natureza e a relevância das decisões.

MONITORAMENTO DA GESTÃO PATRIMONIAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Adotamos um processo integrado entre as áreas de gestão, financeira e técnica, com o objetivo de assegurar eficiência operacional, valorização dos ativos e mitigação de riscos. Esse processo inclui rotinas de monitoramento financeiro, operacional e ESG, aplicáveis aos ativos reais que integram o portfólio.

MONITORAMENTO FINANCEIRO E ECONÔMICO

- ▶ Análise de receita e ocupação
- ▶ Gestão de contratos de locação
- ▶ Elaboração e acompanhamento do plano de investimento anual
- ▶ Avaliação periódica de valor (*valuation*) e precificação dos ativos

MONITORAMENTO OPERACIONAL E TÉCNICO

- ▶ Monitoramento de manutenção preventiva e corretiva
- ▶ Gestão de laudos técnicos
- ▶ Gestão de fornecedores e contratos de *facilities*
- ▶ Visitas periódicas pela equipe de Engenharia
- ▶ Controle de seguros patrimoniais e de responsabilidade civil

MONITORAMENTO ESG E DE SUSTENTABILIDADE

- ▶ Acompanhamento dos consumos de energia, água e gestão de resíduos sólidos
- ▶ Avaliações de eficiência energética, hídrica e de gestão de resíduos
- ▶ Ações de engajamento com *stakeholders*.

DESTAQUES ESG DO IMOBILIÁRIO

Embora grande parte das ações ESG esteja focada nos fundos de ativos reais, devido ao maior controle e poder de decisão que temos sobre eles, incentivamos e apoiamos iniciativas realizadas por nossos parceiros e investidas nos demais fundos. Veja, a seguir, alguns exemplos de iniciativas ESG realizado nos nossos fundos.

FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO

FII XP GRUPO CARNAÚBA

O grupo Carnaúba tem como missão proteger a região da Costa do Preá do crescimento excessivo e desordenado, promovendo ações que sustentem o seu desenvolvimento socioeconômico e preservem o meio-ambiente. O Instituto Camboa, que é o veículo *non-profit* do grupo, atua em diferentes pilares: Gestão de resíduos, Cultura, Educação, Urbanismo, Inovação e Preservação Ambiental.

PRINCIPAIS PROJETOS E RESULTADOS 2025



Gestão de Resíduos

- ▶ Mais vida menos lixo (Barrinha e Preá)
- ▶ Taxa de IRMR (Índice de Recuperação de Massa dos Resíduos Recicláveis) 20% (média nacional é de 9,4%)



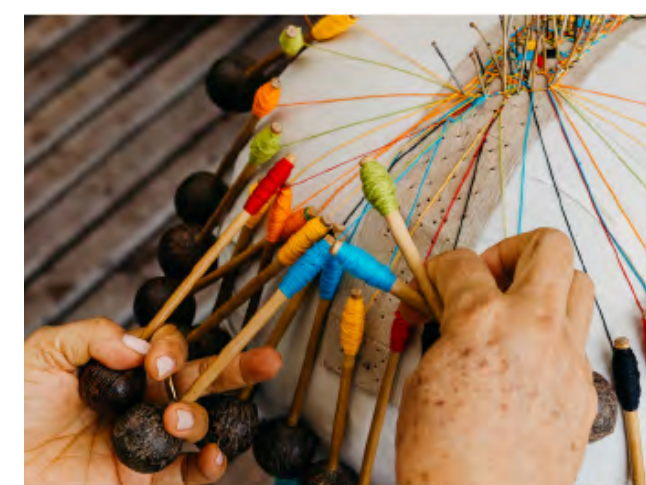
Preservação Ambiental

- ▶ Viveiro de mudas nativas
- ▶ +40 mil mudas de espécies nativas produzidas



Educação

- ▶ Cursos profissionalizantes
- Educação para Jovens Adultos:
- ▶ 08 cursos ofertados com 97% de taxa de conclusão
 - ▶ 200 vagas ofertadas



CULTURA

- ▶ Ciclos de Oficinas e Capacitações Artísticas
- ▶ **Eventos Culturais:** em parceria com a CEART (Central de Artesanato do Ceará) foram mapeados mais de 60 artesão na região sendo 30 deles certificados.

XPEX FII CONTAGEM – MG

Como parte da solicitação da prefeitura de Contagem de adoção de práticas de sustentabilidade ambiental em novos edifícios construídos no município, o projeto adotou as seguintes medidas:

- ▶ Iluminação natural dos galpões: Uso otimizado da luz solar, reduzindo o consumo de energia elétrica em horários diurnos.
- ▶ Sensores de presença: Aplicação em áreas administrativas para acionamento eficiente da iluminação.
- ▶ Ventilação natural (HVAC passivo): Exaustores nos galpões promovem ventilação cruzada, diminuindo ou eliminando a necessidade de climatização artificial.
- ▶ Torneiras e mictórios com acionamento automático: Redução direta no consumo de água em áreas sanitárias.
- ▶ Materiais reciclados: Utilização de aço reciclado (Arcelor Mittal – Aço CA-50) durante a obra.
- ▶ Isolamento térmico (Facefelt): Aplicação na cobertura para reduzir a carga térmica interna e a dependência de sistemas de climatização artificial.
- ▶ Segregação de resíduos: Área de abrigo específica para resíduos orgânicos e recicláveis, com destinação futura em operação do galpão.



FUNDOS DE ATIVOS REAIS

XP INDUSTRIAL FII

Por consideramos que a preservação ambiental é um tema relevante em nossa sociedade, realizamos estudos e programas ambientais em nossos terrenos. Esse trabalho permite avaliar e preservar a biodiversidade, além de adotar medidas que minimizem impactos e favoreçam a convivência harmoniosa entre os ativos e a natureza. Alguns exemplos de ações realizadas ao longo de 2025 foram: o monitoramento da fauna silvestre, plantio de espécies nativas, realização de ações de educação ambiental.

No condomínio BBP Extrema, como parte a Política de Combate às Mudanças Climáticas do Município de Extrema (Lei Municipal nº 3.829/2018) e como condicionante da manutenção da Licença dos ativos

que operam no município de Extrema foi realizada a compensação das emissões de gases de efeito estufa relativas a operação do ativo no ano de 2024 de 2.189 toneladas de CO2e por meio de plantio de espécies nativas.

Ademais, apoiamos a realização de campanhas de conscientização ambiental nos ativos do XP Industrial FII, as quais foram promovidas pela BBP (*Brazilian Business Park*). Tais campanhas abrangeram o uso consciente de água e a reciclagem. Os temas relacionados a saúde e bem-estar também foram abordados em nossas campanhas como a campanha de Setembro Amarelo (prevenção ao suicídio), Outubro Rosa (combate ao câncer de mama) e Novembro Azul (prevenção ao câncer de próstata).

As usinas fotovoltaicas instaladas em parte de nossos condomínios se mantiveram em operação em 2025 em parte dos ativos do portfólio. Juntas, elas geraram em 2025 aproximadamente 115 MWh, mantendo praticamente a produção do ano anterior.





FUNDOS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 2025, tivemos 35 operações ativas de crédito, tanto as que já estavam em andamento quanto aquelas iniciadas ao longo do ano, com investimentos de aproximadamente R\$ 1,4 milhões.

Uma das operações que faz parte do fundo de crédito imobiliário é a construção de um hotel localizado em Natal / RN, cuja obra foi entregue no final de 2025. O empreendimento foi executado pela GR Group, a qual acredita que o sucesso empresarial está diretamente ligado à responsabilidade com o meio ambiente, à transparência nas práticas de governança, e ao compromisso social com as comunidades onde estão presentes. O desenvolvimento dos projetos foi pautado em boas práticas internacionais de ESG, abrangendo a concepção arquitetônica até a gestão da obra, priorizando fornecedores locais, reduzindo emissões, capacitando mão de obra regional e promovendo o uso racional de recursos naturais, tais como: estação de tratamento de esgoto, reuso de águas, renovação de ar, sistemas modernos de ar-condicionado e paisagismo com vegetação nativa.

Sustentabilidade Ambiental

- ▶ Redução de até 30% no consumo de energia.
- ▶ Reuso de água e menor impacto hídrico.
- ▶ Uso de materiais de baixo impacto ambiental e baixa emissão de carbono.
- ▶ Impactos para a Comunidade Local
- ▶ Estímulo à economia e fornecedores regionais.
- ▶ Preservação de recursos naturais (água, energia, paisagem).
- ▶ Programas de educação ambiental e inclusão social.



Outro exemplo são os projetos realizados em parceria com a incorporadora MITRE, com investimento de aproximadamente R\$ 442 milhões. Em todos eles existem estratégias de sustentabilidades incorporadas como parte do compromisso assumido pela MITRE por meio da sua certificação como Empreendedor AQUA. Destaca-se abaixo algumas das ações realizadas nos empreendimentos desenvolvidos com a participação da XP:

HAUS MITRE EDITION NY:

- ▶ Ação do Programa Canteiro Cultural que prevê palestras sobre saúde mental e oficinas de arte com resíduos;
- ▶ Apoio institucional ao NAIA (Núcleo Assistencial Irmão Alfredo), instituição localizada próxima à obra e que trabalha o contraturno escolar com crianças;
- ▶ Resíduos beneficiados (desviados de aterro + logística reversa): 97% (jan a dez/25);
- ▶ Implementação de solução de chuveiros inteligentes para economia de água e energia (economia média esperada de 28%);
- ▶ Certificado AQUA-HQE na etapa de Projeto;
- ▶ Estimativa de economia de água (21% unidades e 25% áreas comuns) e energia (30%) frente à edificação referência com soluções previstas para a certificação AQUA;

RAÍZES JARDIM SÃO PAULO:

- ▶ Ação do Programa Canteiro Cultural que prevê palestras sobre saúde mental e oficinas de arte com resíduos;
- ▶ Resíduos beneficiados (desviados de aterro + logística reversa): 90% (jan a dez/25);
- ▶ Implementação de solução de chuveiros inteligentes para economia de água e energia (economia média esperada de 28%);
- ▶ Certificado AQUA-HQE na etapa de Projeto;
- ▶ Estimativa de economia de água (20% unidades e 28% áreas comuns) e energia (28%) frente à edificação referência com soluções previstas para a certificação AQUA;

RAÍZES L'AVENIR:

- ▶ Estimativa de economia de água (20% unidades e 33% áreas comuns) e energia (29%) frente à edificação referência com soluções previstas para a certificação AQUA;
- ▶ Resíduos beneficiados (desviados de aterro + logística reversa): 37% (jan a dez/25);
- ▶ Certificado AQUA-HQE na etapa de Projeto;

IMAGENS DAS AÇÕES DO PROGRAMA CANTEIRO CULTURAL





SOCIAL

GRI 2-29

A atuação social da área imobiliária está estruturada a partir do engajamento com seus principais stakeholders – colaboradores, parceiros estratégicos e comunidades do entorno – reconhecendo que a geração de valor sustentável depende da integração entre cultura organizacional, governança operacional e impacto territorial.

Mantemos um Programa de Engajamento ESG com nossos principais stakeholders, com base nos princípios do *AA1000 Stakeholder Engagement Standard* (AA1000SES). O processo é contínuo e, quando necessário – como em aquisições de novos ativos –, novos *stakeholders* podem ser incorporados e as ações de engajamento ajustadas, em linha com a evolução do portfólio e do contexto operacional.

MAPEAMENTO DE STAKEHOLDERS

IDENTIFICAÇÃO DO PROPÓSITO DE ENGAJAMENTO

DEFINIÇÃO DAS AÇÕES DE ENGAJAMENTO

ACOMPANHAMENTO



COLABORADORES

Esta seção apresenta as principais políticas e iniciativas corporativas da XP Inc. aplicáveis à área imobiliária. As práticas descritas seguem padrões corporativos consolidados e auditáveis, aplicáveis a todas as áreas da Companhia. Os indicadores consolidados relacionados a colaboradores são reportados no Relato Anual Integrado da XP Inc., considerando o escopo corporativo integral.

PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Fortalecer a motivação e o desenvolvimento dos colaboradores
- ▶ Reter talentos
- ▶ Contribuir para o desempenho ESG da organização
- ▶ Incorporar a cultura ESG na operação diária área imobiliária, em alinhamento às diretrizes corporativas

AÇÕES DE ENGAJAMENTO

- ▶ Meritocracia e Desempenho
- ▶ Satisfação e Engajamento
- ▶ Programa de Remuneração e incentivos
- ▶ Qualificação e Treinamentos
- ▶ Diversidade e Inclusão
- ▶ Bem-estar físico, mental e financeiro

“ Na mesa de Imobiliário, percebo como o ESG saiu do discurso e entrou na prática. Nos últimos anos, investimos em aprendizado e passamos a reportar ao mercado os impactos das iniciativas – inclusive com relatórios em dois idiomas – olhando para usuários dos imóveis e comunidades do entorno. No dia a dia, isso aparece na racionalização do uso de energia e água e em processos mais integrados de descarte de resíduos. Também incorporamos temas ESG nas diligências e comitês, buscando oportunidades e certificações. Isso me engaja, porque o setor imobiliário pode gerar impactos muito relevantes.”

Lucas Paravizo, *Controller Imobiliário.*

NOSSA PROPOSTA DE VALOR

Desde 2024, a XP Inc. vem realizando uma jornada de reposicionamento da estratégia e práticas de engajamento de seus colaboradores, com o objetivo de criar condições que possibilitem o crescimento sustentável dos talentos na organização. A Proposta de Valor ao Colaborador (EVP - *Employee Value Proposition*) foi redesenhada sob nova perspectiva de objetivos, valorização e remuneração, e foi definida metodologia para aprimorar a qualidade e dar maior coerência ao processo de recrutamento. Também foi realizado mapeamento de talentos e potenciais líderes, tendo em vista a perenidade e sustentabilidade do negócio. Essas iniciativas são conduzidas em conformidade com as diretrizes corporativas de governança de pessoas e com a legislação trabalhista aplicável.



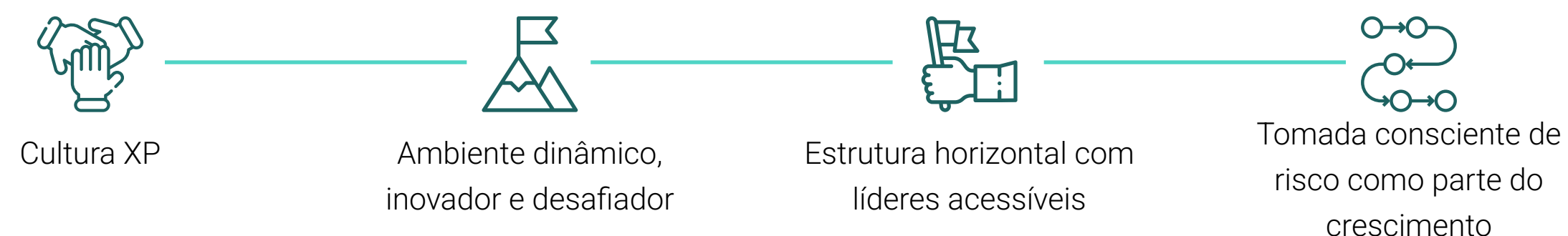
CARREIRA

As possibilidades estão aqui, mas o caminho é você quem faz



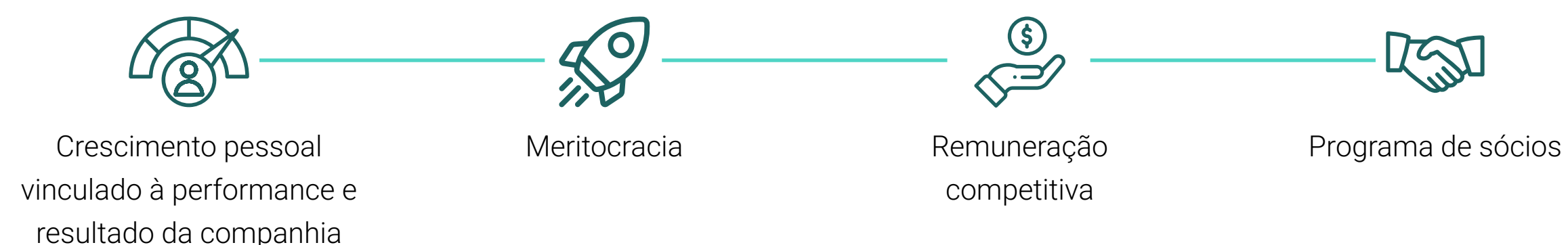
DESENVOLVIMENTO E MODELO DE TRABALHO

Superar seus próprios limites em busca de resultados compartilhados



REMUNERAÇÃO

Reconhecimento para quem se compromete e faz acontecer





DIVERSIDADE E INCLUSÃO

Um ambiente diverso e inclusivo agrega diferentes experiências e perspectivas, o que nos possibilita entender melhor as demandas dos consumidores, além de impulsionar a inovação e gerar impacto positivo na vida de milhões de brasileiros. A área imobiliária compartilha os compromissos de diversidade estabelecidos pelo grupo XP, cujos indicadores consolidados podem ser consultados no Relato Anual Integrado da XP Inc.

Como iniciativa voluntária dos nossos colaboradores, a XP conta com grupos de afinidade que desempenham um papel fundamental no direcionamento de ações para promoção da diversidade e inclusão. Cada grupo se compromete a oferecer um espaço seguro e acolhedor, atuando como uma rede de apoio para que seus membros se conectem e colaborem no desenvolvimento de cada tema dentro da empresa. Por meio dos grupos, a empresa mantém um diálogo ativo com lideranças, parceiros de negócios (BPs), recrutadores e equipes de programas, coletando depoimentos sobre a jornada dos colaboradores na XP. Além disso, pesquisas periódicas são realizadas sobre as atividades dos grupos para aprimorar as iniciativas e assegurar que as ações implementadas estejam alinhadas às necessidades e expectativas dos colaboradores.

DESENVOLVIMENTO E AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

A evolução da carreira de nossos colaboradores segue o princípio do protagonismo a partir da proposta de aprendizado permanente pelo exercício do trabalho. Como apoio, colocamos à disposição um amplo repositório de capacitações e uma agenda de eventos, começando pelo *onboarding* para quem está entrando na XP.

A plataforma Campus XP, um ambiente virtual de aprendizado, hospeda treinamentos para aceleração da carreira e desenvolvimento de habilidades essenciais para o futuro da empresa, além de materiais regulatórios. Os conteúdos estão relacionados ao Plano de Desenvolvimento Pessoal, que reúne as escolhas que cada colaborador assume no auto planejamento de sua carreira na XP.

Todos os colaboradores devem cumprir uma rotina anual obrigatória de treinamento sobre Compliance, realizado em plataforma online com teste de retenção de conteúdo. Alguns dos temas abordados são Código de Ética e Conduta, Política Anticorrupção, Segurança da Informação e Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Além dos treinamentos oferecidos pela XP Inc., a equipe do Imobiliário realiza anualmente um treinamento específico no tema ESG. No ciclo mais recente, o treinamento abordou os seguintes temas:

- ▶ Resultados da avaliação GRESB *Real Estate Assessment* 2025, com destaque para as forças e oportunidades de melhoria nos fundos participantes.
- ▶ Finanças Verdes para o mercado imobiliário.
- ▶ Net Zero para o mercado imobiliário.
- ▶ Exigências regulatórias relacionadas a ESG.

Realizamos anualmente uma avaliação de desempenho estruturada em dois ciclos: a avaliação 90º e a avaliação 360º. Essas avaliações são estruturadas em torno de dois pilares principais: desempenho e aderência à cultura. Ao longo do processo, buscamos garantir que as avaliações não sejam apenas uma ferramenta de análise, mas também um ponto de partida para o crescimento e a evolução contínua de nossos colaboradores.

Nas avaliações da equipe do setor imobiliário, há um campo específico para que cada colaborador possa descrever sua participação em temas ESG, com meta compartilhada. O desempenho nessa dimensão é considerado na composição da remuneração variável.

SAÚDE, SEGURANÇA E BEM-ESTAR DOS COLABORADORES

Oferecer um ambiente seguro, saudável e equilibrado aos nossos colaboradores faz parte do nosso compromisso como empresa empregadora. Adotamos medidas que vão desde ações preventivas no gerenciamento de riscos até o acompanhamento da saúde ocupacional e mental para a totalidade do nosso corpo funcional. As práticas aplicáveis à área imobiliária seguem as diretrizes corporativas, cujos indicadores consolidados são divulgados no Relato Anual Integrado da XP Inc., assegurando conformidade com normas regulatórias e padrões internos de controle e monitoramento.

SATISFAÇÃO E ENGAJAMENTO

Monitoramos periodicamente o nível de satisfação de nossos colaboradores por meio de pesquisas dedicadas, buscando *insights* para aprimorar continuamente nosso ambiente de trabalho. Além disso, oferecemos canais de comunicação anônimos, livres de impacto nas avaliações de desempenho, para que cada colaborador possa contribuir ativamente com sugestões, identificar oportunidades de melhoria e atuar como guardião de nosso Código de Ética e Conduta.

O *Employer Net Promoter Score* (eNPS) é a nossa principal ferramenta para avaliar lealdade, satisfação e engajamento de colaboradores e lideranças. Os resultados consolidados são divulgados no Relato Anual Integrado da XP Inc. Com base nesses resultados, as equipes recebem incentivo para buscar soluções às questões identificadas e elaborar planos de ação que aprimorem o ambiente organizacional, reforçando a cultura de melhoria contínua e responsabilidade compartilhada.



GESTORES PREDIAIS

PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Promover maior alinhamento da operação dos ativos aos objetivos ESG dos fundos
- ▶ Incentivar a adoção de práticas ESG na gestão predial
- ▶ Reduzir e controlar riscos operacionais e socioambientais

ESCOPO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Seleção e homologação de empresas gestoras
- ▶ Integração de critérios ESG nas parcerias e contratos
- ▶ Treinamentos e workshops sobre práticas ESG
- ▶ Distribuição de Cartilha ESG e informativos temáticos
- ▶ Desenvolvimento de estudos de caso para disseminação de melhores práticas
- ▶ Visitas técnicas e reuniões regulares com gestores

“As iniciativas de ESG têm impactado diretamente a operação do ativo: reduzimos consumo de energia e água, ampliamos a rastreabilidade e o controle do desempenho operacional. Isso melhora a tomada de decisão, aumenta a eficiência e reforça a transparência com clientes e demais stakeholders. Também percebemos maior satisfação dos locatários e valorização do imóvel, ao vincular a marca a uma gestão responsável e sustentável.”

Monique Berbary,
gerente de operações do WT Cajamar.

As iniciativas descritas nesta seção abrangem os fundos XP LOG e XP Malls, considerando os ativos nos quais a Companhia possui maior capacidade de direcionamento e acompanhamento da gestão predial.

Mantemos um processo contínuo de homologação de fornecedores, que inclui os gestores prediais, com integração de critérios ESG na seleção e no acompanhamento das empresas. Na data-base de 2025, 100% dos gestores prediais dos fundos XP LOG e XP Malls estavam homologados conforme esses critérios. No período, seguimos com ações de engajamento por meio de reuniões, visitas técnicas e capacitações voltadas à melhoria da operação e ao aprimoramento da qualidade dos dados.

Considerando que uma das principais frentes do nosso trabalho é a coleta e análise de dados operacionais, passamos a incorporar de forma sistemática as informações do DMS (*Data Management System* - Sistema de Gestão de Dados) às rotinas de operação e gestão. A ferramenta permite acompanhar o desempenho individual dos ativos nos temas de energia, água e resíduos sólidos, além de comparar os resultados entre os ativos do portfólio. Com isso, tornou-se possível identificar de forma mais ágil desvios positivos ou negativos em relação a períodos anteriores, especialmente nos consumos de energia e água. A partir dessas análises, intensificamos o diálogo com os gestores prediais para aprofundar o entendimento sobre as particularidades operacionais de cada ativo e sobre fatores que influenciam diretamente os indicadores, como alterações pontuais nas rotinas das locatárias ou eventuais falhas nos sistemas prediais, incluindo vazamentos ou operações fora do padrão.

Além disso, realizamos treinamentos sobre gestão de resíduos sólidos direcionados aos ativos logísticos que ainda não realizavam a coleta estruturada de dados ou apresentavam baixo índice de reciclagem. Um dos desafios do portfólio está relacionado à gestão descentralizada de resíduos, na qual cada locatário é responsável por sua própria destinação. O treinamento teve como objetivo conscientizar os gestores prediais sobre a relevância do tema, compreender as dificuldades enfrentadas na coleta de dados e elaborar, em conjunto, planos de ação para ampliar a cobertura das informações e fortalecer iniciativas de gestão de resíduos nas áreas comuns.

Em 2025, o fundo XP MALLS continuou expandindo seu portfólio, demandando a integração de novos gestores ao modelo de gestão adotado. A cada aquisição, realizamos reuniões de *onboarding* e alinhamento de diretrizes. Assim como no XP LOG, os ativos do XP Malls passaram a ter seus dados incorporados ao DMS. A ferramenta passou a ser utilizada de forma recorrente para monitorar o desempenho, identificar variações relevantes ao longo do tempo e orientar o diálogo com os gestores sobre potenciais desvios operacionais. O sistema também funciona como referência de benchmark interno, permitindo comparar práticas e resultados entre ativos e apoiar a disseminação de melhorias contínuas na gestão predial.

Mantivemos ainda a distribuição de informativos sobre temas específicos de ESG para ambos os fundos, tais como:

- ▶ Compra de Certificados de Energia Renovável;
- ▶ Ações ESG voltadas a locatários e comunidades;
- ▶ Recomendações para melhoria da gestão de resíduos sólidos.



LOCATÁRIOS

As iniciativas descritas nesta seção abrangem os fundos XP LOG e XP Malls, considerando as características operacionais e contratuais desses veículos. O engajamento com locatários é um dos principais vetores para a melhoria do desempenho ambiental e operacional dos ativos, contribuindo para a eficiência de custos, mitigação de riscos regulatórios e fortalecimento da atratividade dos ativos no longo prazo.

PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Promover práticas sustentáveis no uso e na operação dos imóveis
- ▶ Estimular o alinhamento de práticas ESG entre locador e locatário
- ▶ Contribuir para o atendimento aos objetivos ESG dos fundos

ESCOPO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Incorporação, sempre que possível, de cláusulas *green lease* em contratos de locação vigentes e inclusão dessas cláusulas em todos os novos contratos
- ▶ Programa de Satisfação dos locatários (pesquisa, plano de ação e monitoramento)
- ▶ Distribuição de Guia ESG para locatários e fornecedores, além de informativos temáticos
- ▶ Realização de reuniões individuais com locatários
- ▶ Realização de eventos voltados ao aumento da conscientização sobre ESG

“ Quando alugamos o galpão, as iniciativas ESG já estavam incorporadas à infraestrutura e foram decisivas na escolha do imóvel. Iluminação LED, gestão eficiente da água, captação pluvial e uma ETE no condomínio tornam a operação mais estável e previsível, com menos interferências e riscos. Além de reduzir custos indiretos, isso fortalece nossa credibilidade com clientes que valorizam responsabilidade ambiental e contribui para o cumprimento de nossas metas internas de qualidade e segurança.”

Juliana Fontes,
Garantia da Qualidade da FontesLog Logística.

Em 2025, demos continuidade ao relacionamento com locatários com maior maturidade em ESG, especialmente nos ativos do fundo XP LOG, com foco no fortalecimento de ações colaborativas e na ampliação da troca de experiências.

Em parceria com uma das locatárias, avançamos no processo de certificação LEED O+M em um ativo logístico do portfólio, em um trabalho conjunto que envolveu reuniões mensais de acompanhamento. O processo intensificou o monitoramento de indicadores ambientais do ativo, com acompanhamento contínuo de dados de consumo de água, energia e combustíveis, e de geração e destinação de resíduos sólidos. Os encontros mensais entre a XP, a locatária e a administração do ativo promoveram uma gestão integrada do desempenho ambiental e operacional, permitindo a identificação conjunta de oportunidades de melhoria e a orientação para adoção de medidas de redução de consumo e impactos ambientais.

Ao longo do ano, seguimos distribuindo aos novos locatários o nosso Guia ESG e a Cartilha de Orientações ESG para Obras e Reformas. Para fornecedores, mantivemos o envio do Guia de Boas Práticas ESG. Também desenvolvemos e compartilhamos informativos sobre temas específicos, como aquisição de Certificados de Energia Renovável e recomendações para melhoria da gestão de resíduos sólidos.

PROGRAMA DE SATISFAÇÃO DOS LOCATÁRIOS

A Pesquisa de Satisfação dos Locatários é realizada em ciclo trienal nos fundos onde temos maior controle operacional, tendo sua última edição conduzida em 2023.

RESULTADO PESQUISA 2023 (XP LOG)

Taxa de resposta: **95%**

Considera a quantidade de empresas locatárias que responderam a pesquisa dividido pelo total de empresas convidadas a participar

Nota média de satisfação: **7,3**

Baseada em uma questão quantitativa para avaliar o grau de satisfação geral em relação ao empreendimento em uma escala de 0 a 10

Em 2025, os esforços concentraram-se na implementação e acompanhamento das ações decorrentes dos resultados obtidos na última edição da pesquisa. Demandas que envolviam soluções técnicas mais complexas, como a melhoria do isolamento térmico das coberturas de galpões logísticos, passaram por uma avaliação detalhada que considerou a análise técnica da edificação, o entendimento do uso do espaço pela locatária, incluindo levantamento de equipamentos instalados e taxa de ocupação, a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica, e o planejamento de investimento e execução. Algumas ações identificadas não puderam ser executadas devido ao impacto significativo na operação da locatária. Nesse ano, concluímos a execução de importantes melhorias em infraestrutura que iniciaram em anos anteriores, como a melhoria em todo o sistema de iluminação externa de um dos condomínios logísticos.

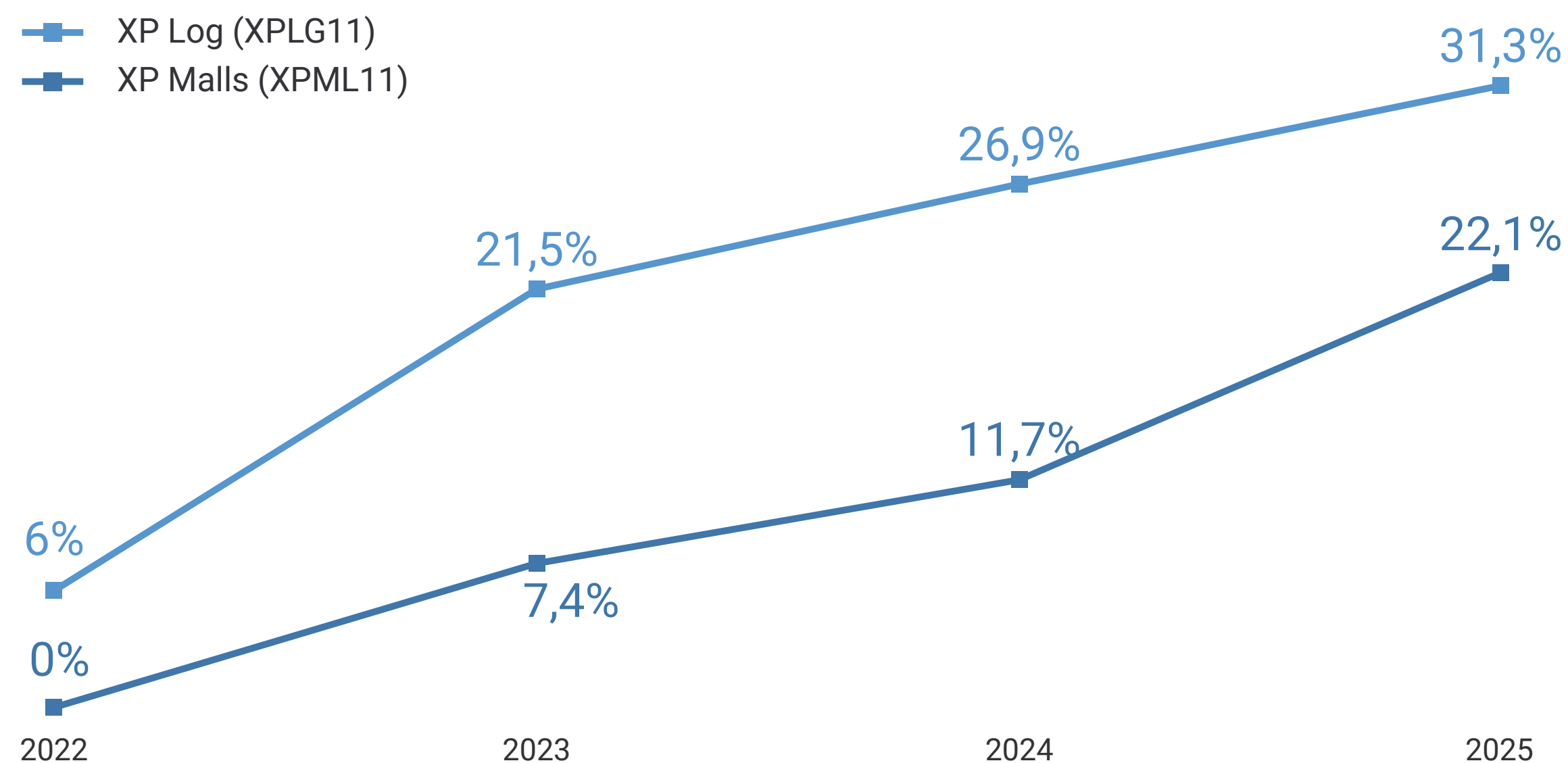


INCLUSÃO DE CLÁUSULAS *GREEN LEASE* NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

No fundo XP LOG, mantivemos a prática adotada desde 2022 de incluir cláusulas *green lease* em novos contratos de locação e nas renovações dos contratos existentes. Nesse fundo, essas disposições já cobrem cerca de 30% da ABL locada.

Já no fundo XP Malls, a adoção de cláusulas de *green lease* é discutida de forma recorrente com as administradoras dos shopping centers, considerando as especificidades de cada ativo. Para apoiar o processo, disponibilizamos um material com a descrição da prática e exemplos. Em 2025, a cobertura alcançou 22,1% da ABL do portfólio, representando uma evolução de 89% relação a 2024. Esse avanço foi impulsionado principalmente pela inclusão dessas cláusulas nas Normas Gerais de quatro shoppings do portfólio, ampliando a aplicação para todos os lojistas, independentemente da celebração de novos contratos. Atualmente, metade dos ativos do fundo já adotaram essa prática. A evolução da cobertura em ABL dependerá do ritmo de celebração de novos contratos e de renovações, bem como da viabilidade de incorporação dessas cláusulas conforme as particularidades de cada ativo⁷.

% EM ABL DE CONTRATOS COM CLÁUSULAS *GREEN LEASE*



As cláusulas de *Green Lease* são disposições específicas incorporadas aos contratos de locação com o objetivo de promover práticas sustentáveis no uso e operação dos imóveis, incentivando uma relação colaborativa entre locador e locatário. Essas cláusulas podem abranger, por exemplo, compartilhamento de dados de consumo, metas de eficiência, diretrizes para obras e reformas e boas práticas operacionais. A expectativa é gerar benefícios mútuos, como redução de despesas condominiais, melhoria da eficiência operacional e promoção de ambientes mais saudáveis para os usuários.

⁷ | Nota metodológica: A cobertura em ABL considera a ABL na data-base de 31/12/2025 (XP LOG: ABL locada; XP Malls: ABL total do portfólio). "Adoção por ativo" refere-se aos ativos com cláusulas *green lease* em contratos e/ou normativos aplicáveis e não implica, necessariamente, cobertura integral da ABL do ativo.





COMUNIDADES LOCAIS

Os ativos dos fundos XP LOG e XP Malls mantêm interação contínua com as comunidades do entorno, seja pelo fluxo diário de pessoas, seja pelo impacto econômico e urbano gerado por suas operações. Nesse contexto, as iniciativas são estruturadas conforme o escopo acima e acompanhadas pela Companhia, que consolida as ações realizadas ao longo do ano, buscando fortalecer o relacionamento comunitário e contribuir para o desenvolvimento local.

PROPÓSITO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Promover o desenvolvimento social e econômico local
- ▶ Gerar impacto ambiental positivo dos ativos no entorno
- ▶ Fomentar o diálogo e a inclusão social nas comunidades onde atuamos

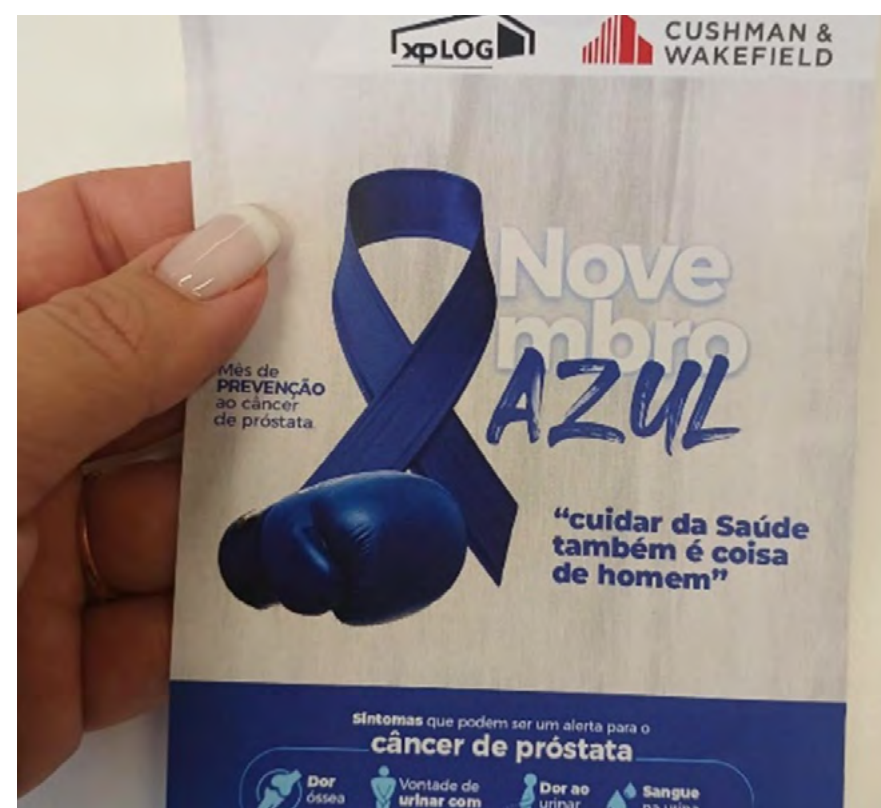
ESCOPO DO ENGAJAMENTO

- ▶ Obras de manutenção e melhorias na infraestrutura do entorno dos ativos.
- ▶ Organização de eventos sobre temas ambientais, como reciclagem e conservação de recursos, bem como ações relacionadas à saúde e bem-estar da comunidade

XP LOG

No portfólio logístico, as iniciativas sociais são desenvolvidas principalmente por meio da articulação dos gestores prediais, considerando o perfil operacional dos ativos e sua inserção nas comunidades locais.

Com o objetivo de estruturar e ampliar essas iniciativas, foi elaborado e distribuído um guia orientativo com sugestões de ações ao longo do ano, bem como recomendações para planejamento orçamentário. A partir dessa orientação, os gestores foram incentivados a prever recursos específicos para a realização de, no mínimo, dois eventos anuais por ativo a partir do exercício de 2026.



O **CD Gravataí** promoveu ações de conscientização em saúde por meio de campanhas informativas alinhadas a movimentos nacionais de prevenção, como o Outubro Rosa e o Novembro Azul. Destaca-se a campanha Dezembro Laranja, voltada à prevenção do câncer de pele, que contou com a distribuição de material informativo impresso e banner educativo. A iniciativa alcançou aproximadamente 400 pessoas, representando um alcance estimado de 70% do público interno.

O **Syslog Galeão** realizou ações de engajamento social em datas comemorativas como Páscoa, Dia das Mães, Dia das Crianças e Natal, com foco no apoio à comunidade do entorno. As iniciativas envolveram a doação de brinquedos, eletroportáteis e caixas de bombons à Associação de Moradores local, contribuindo para o fortalecimento do relacionamento comunitário e para a promoção do bem-estar social.



O **Santana Business Park** promoveu campanhas de arrecadação e doação de alimentos, roupas e brinquedos, reforçando seu compromisso com o impacto social positivo. Em parceria com o Instituto Propagador de Milagres, foram realizadas ações ao longo de todo o ano de 2025, que resultaram na doação de 280 kg de alimentos destinados a pessoas em situação de rua.



XP MALLS

Nos ativos do XP Malls, as iniciativas comunitárias ocorrem de forma recorrente e abrangem ações temporárias e permanentes. Ao longo do ano, foram registradas mais de 80 ações voltadas à comunidade, com foco em saúde, inclusão social, bem-estar e apoio a causas locais. A seguir, apresentam-se alguns destaques:



O **Catarina Fashion Outlet** realizou feiras de adoção de animais em parceria com a ONG Anjos dos Bichos. As ações contaram com a participação de 37 cães, dos quais 10 foram adotados durante os eventos.



O **Tietê Plaza Shopping** destacou-se pela realização de diversas campanhas voltadas à saúde e ao bem-estar da comunidade, incluindo ações de doação de sangue, arrecadação de alimentos e vacinação. Entre os destaques, esteve a campanha Agosto Dourado dedicada à conscientização sobre o aleitamento materno, com atividades direcionadas a mães e gestantes.



O **Shopping Metropolitan Barra** promoveu a Semana do Autismo, em parceria com o Instituto de NeuroReabilitação Integra Brasil, com atividades de conscientização e inclusão relacionadas ao TEA. A programação incluiu oficinas, palestras e ações abertas a pessoas neurodivergentes e ao público em geral, atendendo cerca de 200 famílias.



O **Shopping Estação BH** celebrou o Dia Internacional da Síndrome de Down com a realização de uma apresentação de capoeira dos alunos do CD Down, aberta ao público.

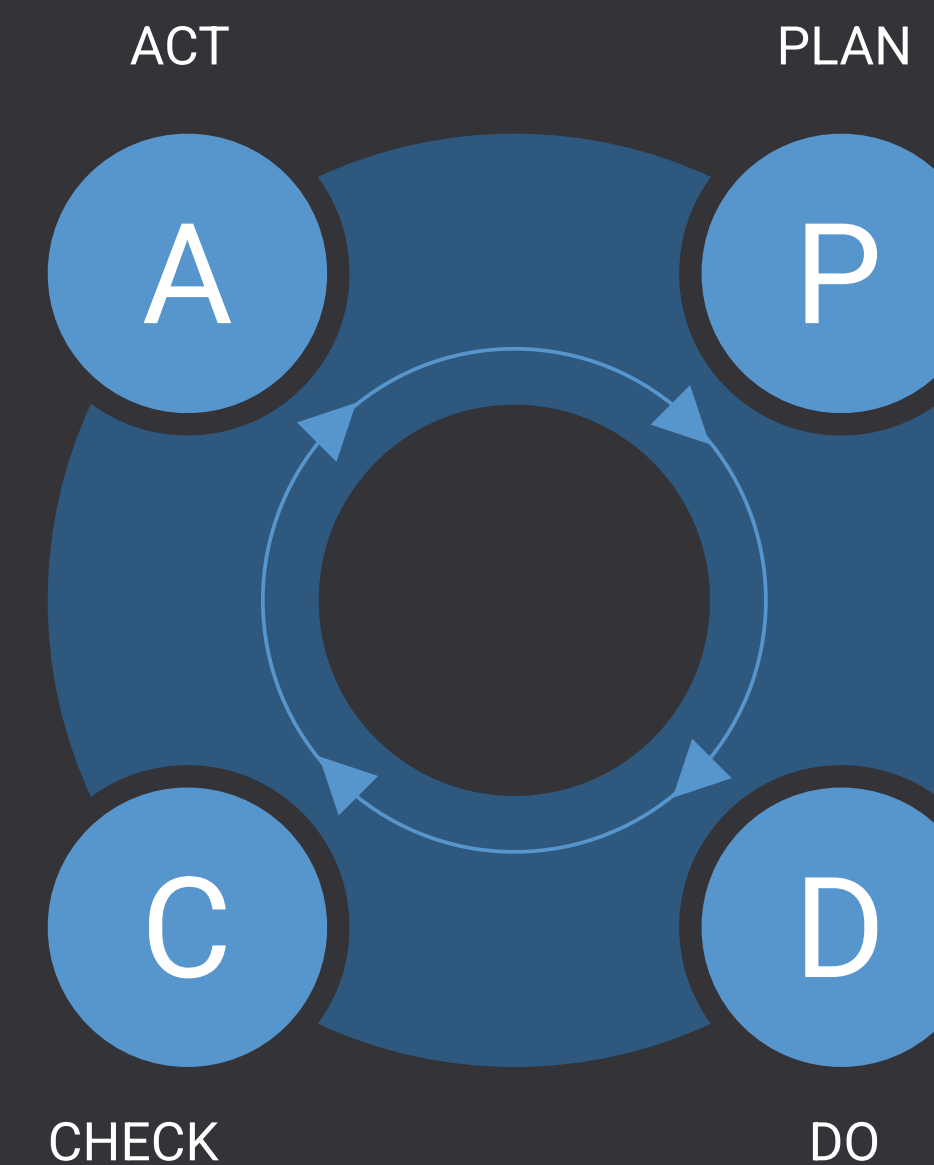


Com o objetivo de gerenciar de forma estruturada nossos impactos, riscos e oportunidades relacionados aos temas ambientais e ESG, adotamos um processo sistemático de gestão baseado no ciclo PDCA (*Plan, Do, Check, Act*) da ISO 14001.

DESEMPENHO AMBIENTAL

- ▶ Executar ações corretivas ou ações alternativas para o alcance das metas estabelecidas
- ▶ Fornecer feedback e sugestões aos envolvidos
- ▶ Revisar e atualizar procedimentos e documentos de apoio

- ▶ Monitorar o progresso das atividades e das metas
- ▶ Identificar desvios em relação ao planejamento
- ▶ Analisar os resultados da avaliação GRESB *Real Estate Assessment*
- ▶ Analisar as respostas da Pesquisa de Satisfação dos locatários



- ▶ Revisar os objetivos e metas ESG
- ▶ Identificar oportunidades de melhorias e analisar benchmarks de mercado
- ▶ Definir verba e orçamento para iniciativas ESG
- ▶ Elaborar Plano de Ação Anual ESG
- ▶ Definir Plano de Investimento Anual do fundo

- ▶ Executar as atividades definidas no Plano de Ação e Plano de Investimentos
- ▶ Executar o Plano de Manutenção Preventiva
- ▶ Contratar serviços previstos e aprovados
- ▶ Coletar e organizar registros e documentos operacionais e ambientais
- ▶ Realizar visitas periódicas aos imóveis pela equipe de engenharia da XP Asset
- ▶ Submeter fundos selecionados para a avaliação GRESB *Real Estate Assessment*
- ▶ Realizar a Pesquisa de Satisfação dos locatários



Além disso, temos ações específicas para cada etapa do nosso processo de gestão do portfólio imobiliário que nos permite incorporar critérios ambientais e climáticos em todas as fases do ciclo de vida do ativo, desde a análise pré-investimento incluindo a operação e eventual desinvestimento.

AQUISIÇÃO DE ATIVOS

- ▶ Realização de análises e vistorias para avaliação de riscos, incluindo riscos ambientais
- ▶ Aplicação de DDQ ESG como um dos critérios de decisão de investimento

ATIVOS EM DESENVOLVIMENTO

- ▶ Recomendações de boas práticas de canteiro de obras
- ▶ Visitas regulares realizadas pela equipe de engenharia da XP Asset
- ▶ Verificações de conformidade realizadas por terceira parte independente

ATIVOS EM OPERAÇÃO

- ▶ Realização de Avaliações Técnicas de Construções por terceira parte
- ▶ Investimentos para melhorar desempenho ambiental e conforto dos usuários
- ▶ Engajamento com locatários e administradoras prediais
- ▶ Coleta de dados para monitorar impacto ambiental, incluindo consumo de energia e água, emissões de GEE e gestão de resíduos sólidos

DESTAQUES AMBIENTAIS DE 2025

GESTÃO AMBIENTAL ORIENTADA POR DADOS

Em 2025, consolidamos o uso do *Data Management System* (DMS) como ferramenta de gestão ambiental em todos os ativos de tijolo do portfólio. Os indicadores como consumo total e intensidade nos temas de energia e água, além de outros indicadores relacionados à gestão de resíduos sólidos passaram a integrar a rotina da equipe de engenharia da XP Asset. O DMS também permite análises comparativas entre ativos e o acompanhamento de tendências ao longo do tempo, apoiando a priorização de ações e investimentos.

CERTIFICAÇÃO LEED O+M – SYSLOG PERUS

Avançamos na agenda de certificações com a obtenção da certificação LEED O+M nível GOLD no ativo Syslog Perus. O processo contribuiu para o fortalecimento dos processos operacionais e gerou aprendizados relevantes, que podem apoiar a disseminação de boas práticas ambientais em outros ativos do portfólio.

ENERGIA RENOVÁVEL E AGENDA CLIMÁTICA

No fundo XP LOG, passamos a adquirir Certificados de Energia Renovável (RECs) para parte dos condomínios logísticos. Em 2025, os RECs adquiridos representaram 36% do consumo total de energia em 2024, reforçando nosso compromisso com a mitigação de emissões indiretas associadas ao consumo de energia elétrica (Escopo 2) e com a transição para fontes de energia limpa.



ESTRATÉGIA DE RESILIÊNCIA CLIMÁTICA E NETZERO

Na jornada rumo à economia de baixo carbono, temos intensificado nossos esforços para compreender melhor as emissões associadas à operação de nossos ativos. Esse aprofundamento viabiliza o mapeamento das principais fontes e da magnitude dessas emissões, além de possibilitar a definição de metas estratégicas de redução e a estruturação de planos de ação voltados à descarbonização gradual do portfólio imobiliário, cuja metodologia ainda se encontra em estágio inicial de consolidação.

Desde 2019, a XP Inc. compensa 100% das emissões de gases de efeito estufa dos escopos 1, 2 e 3, resultantes de suas atividades diretas, por meio da aquisição de créditos de carbono. As emissões da XP Asset, bem como as da sua área imobiliária, integram esse inventário corporativo. A compensação é entendida como instrumento complementar, não substituindo iniciativas estruturais de redução de emissões. Além disso, buscamos estratégias para redução gradual das emissões associadas às nossas operações, priorizando fontes sob maior controle operacional.

Aderimos ao Compromisso com o Clima, uma iniciativa do Instituto Ekos Brasil que conecta empresas empenhadas em compensar suas emissões de gases de efeito estufa (GEE) a projetos que geram benefícios sociais e ambientais. Além disso, desde 2023 passamos a submeter nosso inventário de GEE à verificação por terceira parte, reforçando nosso compromisso com a confiabilidade e transparência das informações

reportadas. Nosso inventário é publicado no Registro Público de Emissões de GEE da Fundação Getúlio Vargas e, desde 2024 recebemos o Selo Ouro, o mais alto reconhecimento concedido pelo Programa Brasileiro GHG Protocol às empresas que cumprem todos os requisitos do programa.

Em 2025, a estratégia climática esteve concentrada principalmente na operação dos ativos e nas decisões de investimento, com atenção especial às áreas onde há maior controle operacional, como as áreas comuns dos ativos. Nesse contexto, priorizamos ações voltadas ao controle do consumo de energia, com a instalação de medidores setorizados, e à redução das emissões indiretas associadas ao uso de eletricidade (Escopo 2), além do fortalecimento de processos e instrumentos de gestão que apoiam a tomada de decisão.

Como parte dessa abordagem, os Certificados de Energia Renovável (I-RECs) foram utilizados como instrumento complementar à estratégia de descarbonização, atuando de forma adicional às iniciativas de eficiência energética e gestão ativa do consumo. O uso de RECs é entendido como parte de uma estratégia mais ampla de transição para fontes de energia limpa, especialmente em um portfólio com diferentes níveis de governança e controle operacional. Além disso, estreitamos o relacionamento com as empresas locatárias e administradoras de shopping no tema de mudanças climáticas e identificamos ações que vão ao encontro de nossos objetivos.

PERCENTUAL DO CONSUMO DE ENERGIA EM 2025 COM REC⁸

XP LOG	66%
XP MALLS	11%

Os Certificados de Energia Renovável garantem que uma determinada quantidade de energia consumida por uma empresa foi gerada a partir de fontes renováveis. Esses instrumentos permitem a contabilização de atributos ambientais da energia adquirida no mercado livre ou regulado, contribuindo para a mitigação de emissões de Escopo 2, conforme metodologias reconhecidas internacionalmente. A utilização desses certificados não substitui iniciativas estruturais de eficiência energética, mas complementa a estratégia de transição energética.

No campo das aquisições, demos os primeiros passos para incorporar o tema climático nos critérios de investimento, com a inclusão de aspectos relacionados a energia e emissões no questionário de *due diligence* ambiental, fortalecendo a avaliação de riscos e oportunidades desde as fases iniciais dos investimentos.

No tema de riscos climáticos físicos, realizamos, em 2025, um primeiro estudo exploratório com o objetivo de aprofundar o diagnóstico técnico sobre a exposição de ativos imobiliários a eventos extremos e a alterações climáticas crônicas. Essa iniciativa representa um passo inicial na construção de uma abordagem mais estruturada de resiliência climática, voltada à compreensão dos impactos potenciais sobre a continuidade operacional, a infraestrutura e os possíveis reflexos financeiros associados aos ativos, sem que, neste momento, configure ainda um modelo completo de análise de cenários climáticos.

A estratégia de resiliência climática e NetZero da área imobiliária é acompanhada com o apoio de consultoria técnica especializada, reforçando a consistência das análises e a qualidade das informações utilizadas. Seguiremos avançando de forma gradual e responsável, fortalecendo processos, dados e capacidades internas para evoluir na gestão dos riscos climáticos e na transição para um portfólio imobiliário mais resiliente e alinhado aos desafios de longo prazo.

8 | considera os RECs adquiridos pela XP e pelas empresas locatárias e administradoras de shoppings.



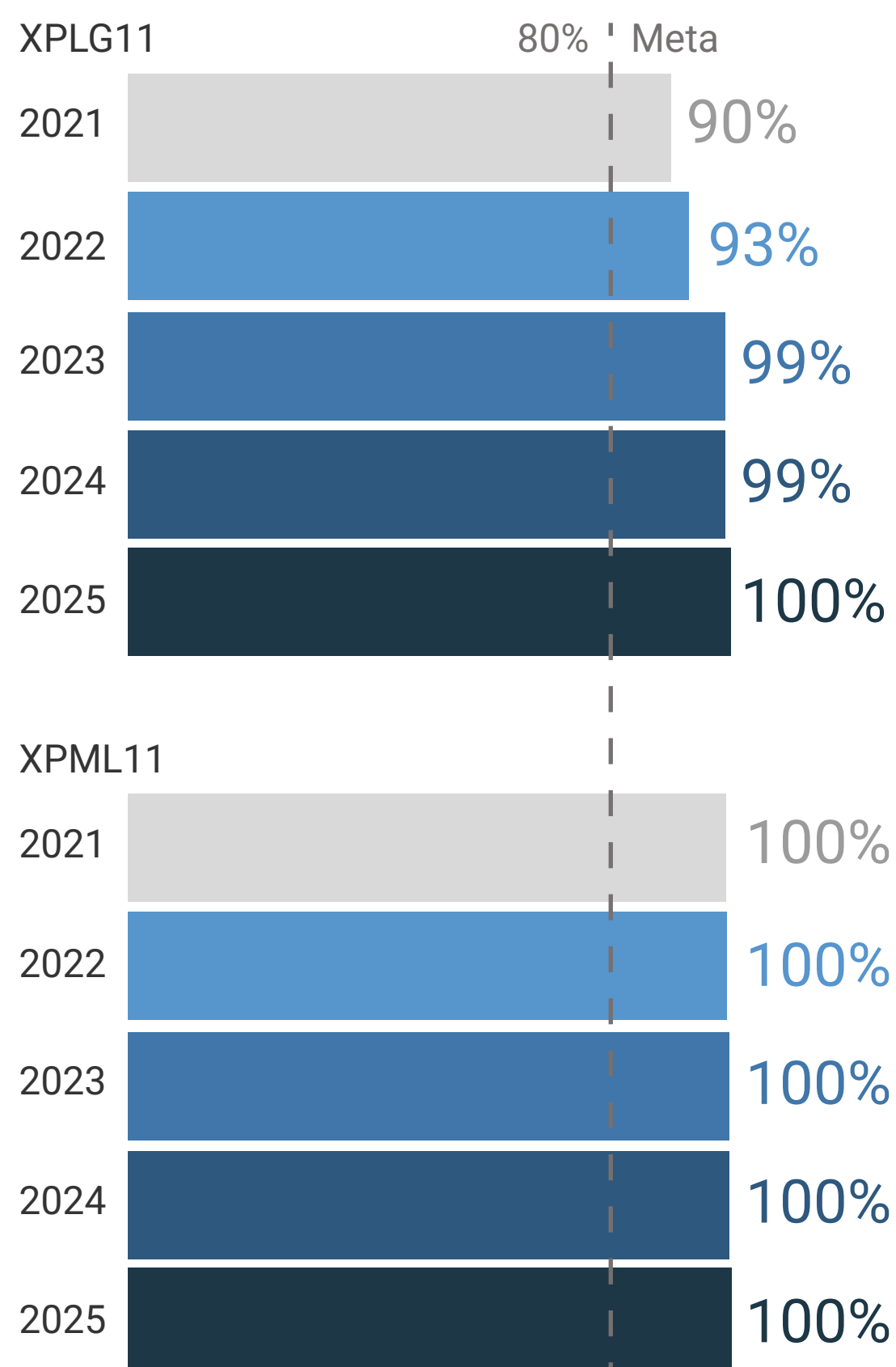
DESEMPENHO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO

Monitoramos de forma mais ativa os impactos ambientais dos fundos de tijolo sobre os quais temos maior controle operacional: XP LOG e XP MALLS. Nesses fundos, mantemos uma rotina de coleta e monitoramento de dados que nos permite compreender e acompanhar o desempenho ambiental dos ativos. Sempre que identificamos desvios significativos (superiores a 30%) entramos em contato com os gestores dos ativos para entender as possíveis causas e verificar se ações corretivas foram implementadas.

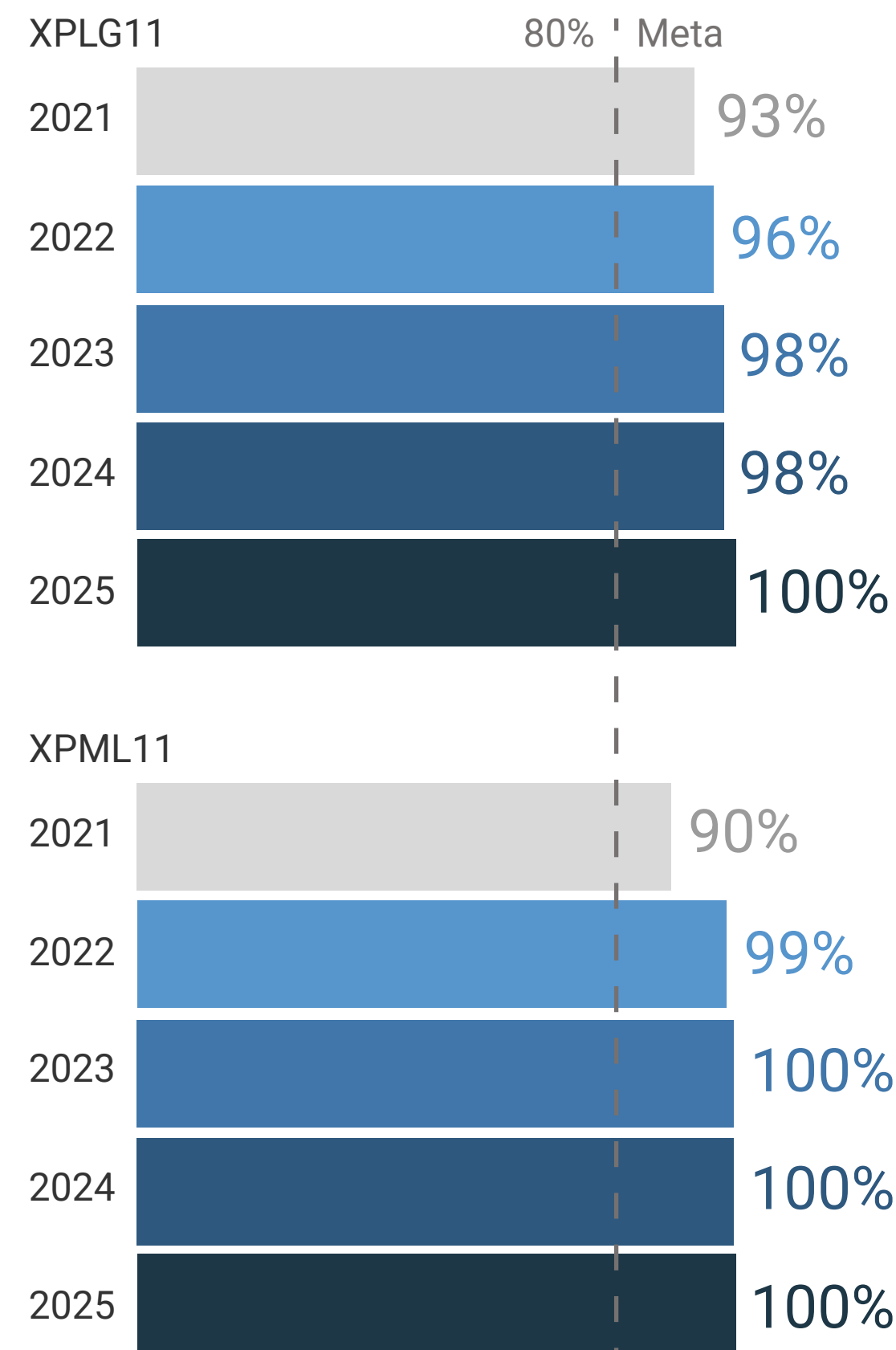
Mantemos metas de recebimento de, no mínimo, 80% para os dados de energia e água e 50% para resíduos sólidos, considerando como denominador a quantidade total de documentos esperados no período em relação aos efetivamente recebidos. No fundo XP LOG, o principal desafio está relacionado ao engajamento dos locatários no compartilhamento de dados de gestão de resíduos, de modo a ampliar a disponibilidade de informações.

TAXA DE RECEBIMENTO DE DADOS

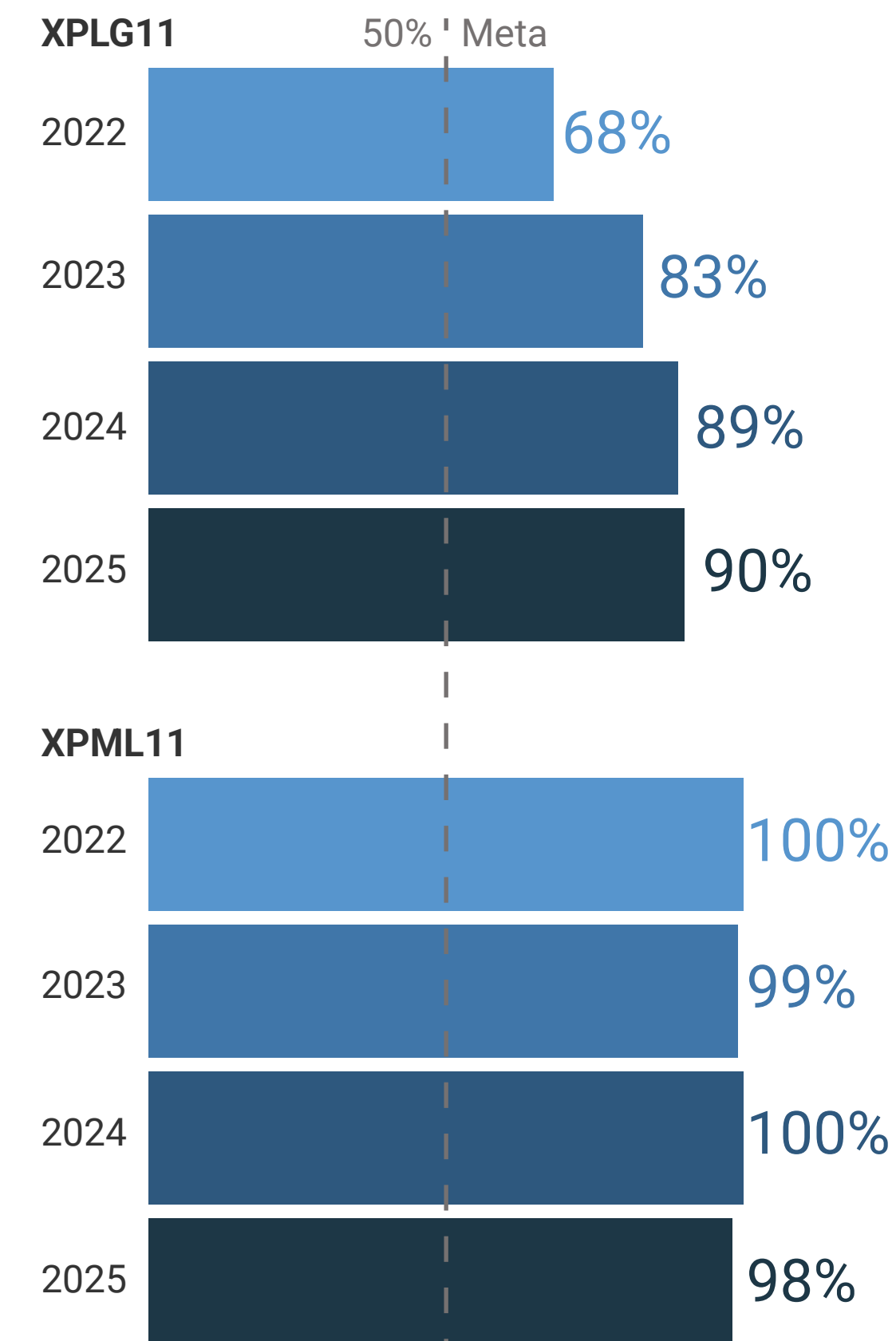
ENERGIA



ÁGUA



RESÍDUOS





A construção dos indicadores que serão apresentados a seguir é realizada a partir de fontes primárias, que incluem: (i) faturas emitidas por concessionárias (energia elétrica e água); (ii) controles internos de medição de consumo e de rateio de contas; (iii) notas fiscais de compra e Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica (DANFE); e (iv) Certificados de Destinação Final (CDFs) e Manifestos de Transporte de Resíduos (MTRs).

Os dados são coletados mensalmente, em conjunto com a administração dos ativos e com os locatários – especialmente no caso dos resíduos, cuja gestão é de responsabilidade de cada ocupante – e consolidados para análise trimestral. Esse processo permite acompanhar o desempenho ambiental ao longo do exercício e subsidiar decisões operacionais e de investimento. Para apoiar a coleta de dados, realizamos ações de engajamento com administradores prediais e locatários para incentivar o envio recorrente das informações e alinhar rotinas de reporte ao longo do ano.

Quando o recebimento atinge ao menos 80% dos documentos esperados para energia e água, os dados faltantes podem ser estimados com base no histórico dos 12 meses anteriores do respectivo ativo, de modo a preservar a consistência das séries e permitir análises comparativas.

- Os dados recebidos passam por rotinas de verificação e consistência conduzidas por terceira parte, em linha com os princípios da AA1000 Assurance Standard. Essas rotinas incluem testes de consistência interna dos dados que incluem comparação com o mês imediatamente anterior e com o mesmo período do ano anterior, análise da variação observada nos últimos 12 meses, e verificação da completude ou duplicação de dados.

- Após a validação, os dados são consolidados no *Data Management System* (DMS), que centraliza os indicadores e permite análises comparativa entre ativos e períodos. O sistema apresenta indicadores tais como consumo absoluto de energia e água, indicadores de intensidade de uso, dados de destinação e desvio de resíduos, bem como métricas necessárias ao cálculo de emissões de gases de efeito estufa associadas ao consumo de energia e ao uso de combustíveis, quando aplicável.

Em 2025, avançamos no uso de automação do processo de coleta e tratamento de dados, com a utilização de ferramentas de inteligência artificial tanto no envio de comunicações e na elaboração de relatórios, quanto na leitura e checagem preliminar de consistência das informações recebidas, contribuindo para o aumento da qualidade dos dados e a agilidade de processamento e disponibilização no *Data Management System* (DMS).

Para o cálculo das emissões de gases de efeito estufa (GEE), utilizamos a planilha disponibilizada pelo Programa Brasileiro GHG Protocol (FGV EAESP/GVces), seguindo suas diretrizes metodológicas do programa. No Escopo 1, consideramos as emissões diretas associadas ao consumo de combustíveis utilizados para geração de energia elétrica em equipamentos como geradores sob controle operacional do condomínio. As emissões indiretas relacionadas ao consumo de energia elétrica são classificadas como Escopo 2 a energia atende simultaneamente às áreas comuns e às áreas locadas dos ativos. Nos casos em que há medição dedicada ao consumo das áreas locadas ou quando o ativo se encontra integralmente sob controle operacional do locatário (ativos monousuários), as emissões associadas ao consumo de energia são classificadas como Escopo 3.





XP MALLS (XPML11)

O fundo XP MALLS é o maior fundo de gestão ativa de shopping centers do Brasil em valor de patrimônio líquido contábil e gera renda por meio da exploração imobiliária e da valorização de capital, adquirindo e vendendo ativos imobiliários de forma oportunística.

Os resultados ambientais apresentados a seguir seguem a metodologia descrita na seção “Desempenho ambiental do portfólio”, incluindo critérios de coleta, consolidação, verificação e cálculo de indicadores absolutos, de intensidade e de *like-for-like*. Para a construção dos indicadores apresentados, foram considerados apenas os ativos que estiveram no portfólio de forma consistente ao longo do ano e nos quais tivemos oportunidade de coletar informações e compreender a sua operação. Os ativos vendidos no 2º semestre de 2025 foram considerados nos cálculos de consumo absolutos, utilizando o % de *ownership* no momento da venda.

Neste portfólio, os dados coletados vão além do consumo de energia, água e da gestão de resíduos sólidos. Também são registradas iniciativas ESG conduzidas pelos administradores dos shoppings centers, como campanhas sociais voltadas ao público (usuários e lojistas) e melhorias realizadas na infraestrutura dos ativos. Para manter a qualidade e a regularidade da coleta das informações, mantemos um calendário estruturado com ações de cobrança e monitoramento distribuídas ao longo do ano. O processo é comunicado a todos os envolvidos e ajustado à realidade de cada ativo, buscando garantir o engajamento dos gestores sem comprometer a operação dos ativos.

Patrimônio Líquido Contábil (R\$) em dez/2025

6.333.860.101

Área Bruta Locável (“ABL”) Própria (m²)

253.816

Vacância (% ABL) em dez/2025

3%

Ao longo de 2025, o fundo realizou aquisições e vendas de ativos, além de ajustes de participação em ativos já integrantes do portfólio. Essas movimentações impactaram a composição do portfólio e a variação da ABL própria do fundo em relação a dezembro de 2024.

De forma geral, os resultados apontam estabilidade operacional do portfólio, mesmo em um contexto de movimentações relevantes ao longo do ano, com pequenas variações nos indicadores *like-for-like* e de intensidade de uso.

Em 2025, mais da metade dos ativos do portfólio apresentaram uma redução no consumo em comparação ao ano anterior. Como resultado, observou-se um *like-for-like* negativo de 0,7% no portfólio como um todo. Nos ativos em que a variação foi positiva, identificamos a ocorrência de eventos extraordinários na operação dos ativos. Um deles foi um ativo atingido pela enchente no Rio Grande do Sul em 2024, que ficou inoperante em parte do ano anterior e afetou a base comparativa. E em outro ativo, houve uma mudança na estratégia de abastecimento de energia, com o desligamento da usina de cogeração existente.

O consumo de água também apresentou baixa variação, com um aumento de 0,5% no comparativo *like-for-like*. Parte dessa variação pode ser explicada pela intensificação das operações de alguns lojistas e por intervenções técnicas nos sistemas hidráulicos. Em um dos ativos do portfólio, foi necessário drenar o sistema de incêndio para adequação às novas normas do AVCB.

No caso das emissões de gases de efeito estufa (GEE), a variação no comparativo *like-for-like* esteve principalmente relacionada ao fator médio de emissão de CO₂ da matriz elétrica brasileira (fonte: Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação). Em 2025, a variação observada foi 15% inferior à do ano anterior, refletindo a redução desse fator de emissão. As oscilações no fator de emissão decorrem de mudanças na composição da matriz elétrica, incluindo variações na geração hidrelétrica e no acionamento de usinas termelétricas movidas a combustíveis fósseis, que apresentam fatores de emissão mais elevados.

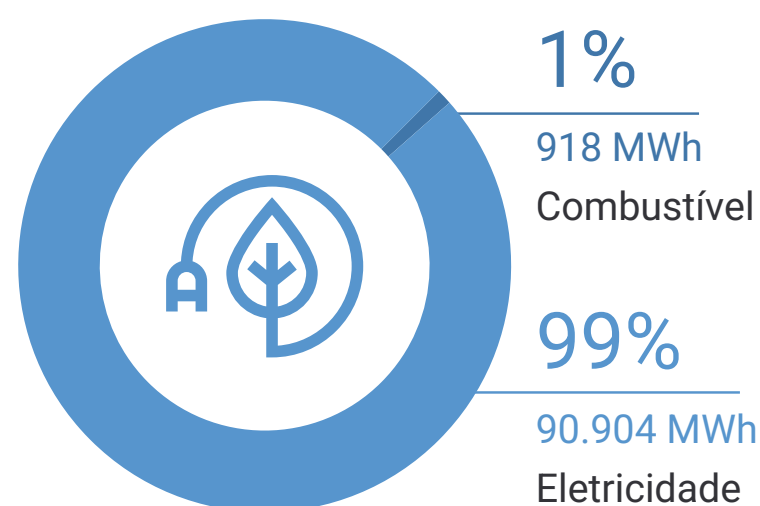
Por fim, na gestão de resíduos, observou-se avanço na taxa de desvio de aterro sanitário. Esse resultado está associado à melhoria dos processos conduzidos por prestadores de serviços, à adoção de planos de gerenciamento de resíduos sólidos e ao maior engajamento de lojistas em iniciativas de separação e destinação adequada dos materiais.



IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2025

ENERGIA

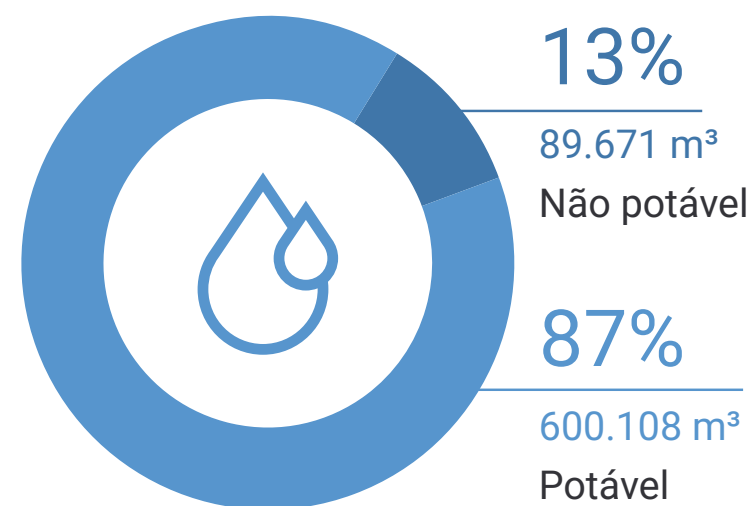
Consumo Absoluto em 2025
91.822 MWh



Like-for-Like
▼ -0,7%
 2024: 55.800 MWh
 2025: 55.410 MWh

ÁGUA

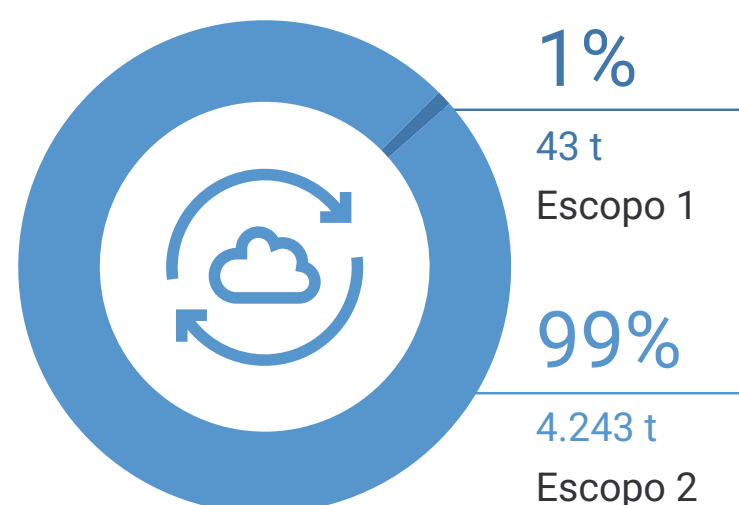
Consumo Absoluto em 2025
689.779 m³



Like-for-Like
▲ 0,5%
 2024: 400.018 m³
 2025: 410.404 m³

EMISSIONES DE GEE

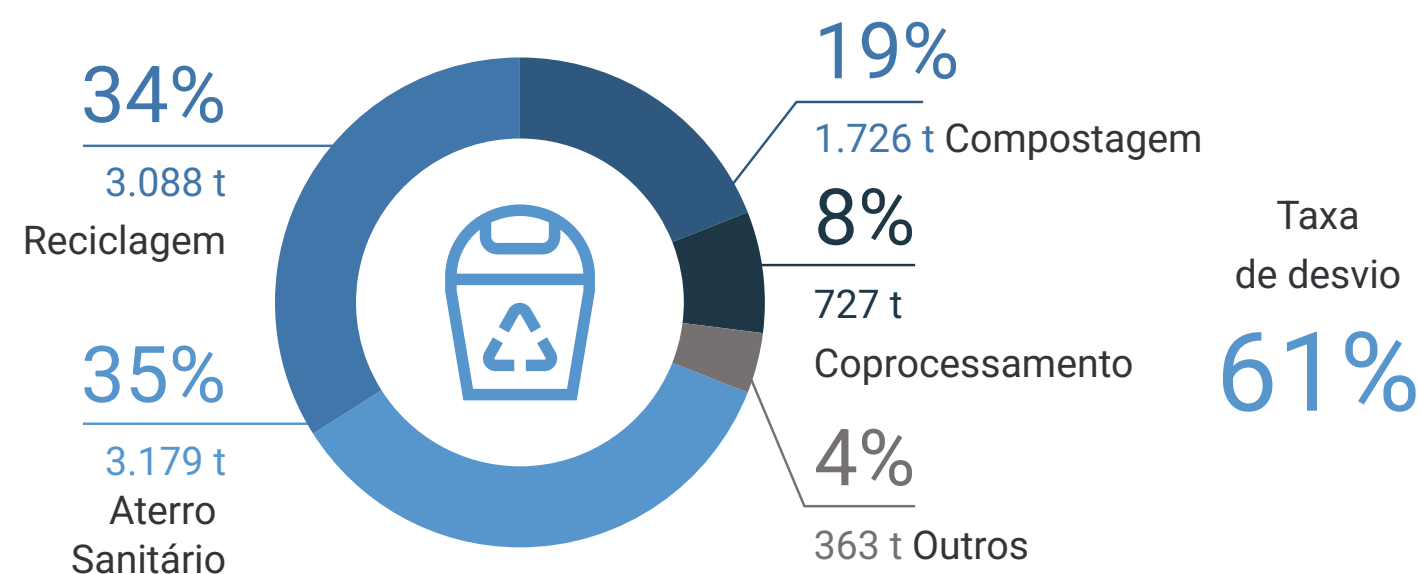
Emissões Absolutas em 2025
4.286 tCO₂e



Like-for-Like
▼ -15,3%
 2024: 3.069 tCO₂e
 2025: 2.600 tCO₂e

RESÍDUOS SÓLIDOS

Total de Resíduos Sólidos gerados em 2025
9.082 toneladas



Taxa de desvio
61%

FATOR DE EMISSÃO

É uma taxa que converte a atividade econômica ou o consumo de recursos, como energia elétrica ou combustíveis, em quantidade de gases de efeito estufa (GEE) emitidos. Ele é utilizado para estimar as emissões associadas ao consumo de energia e outras atividades operacionais.

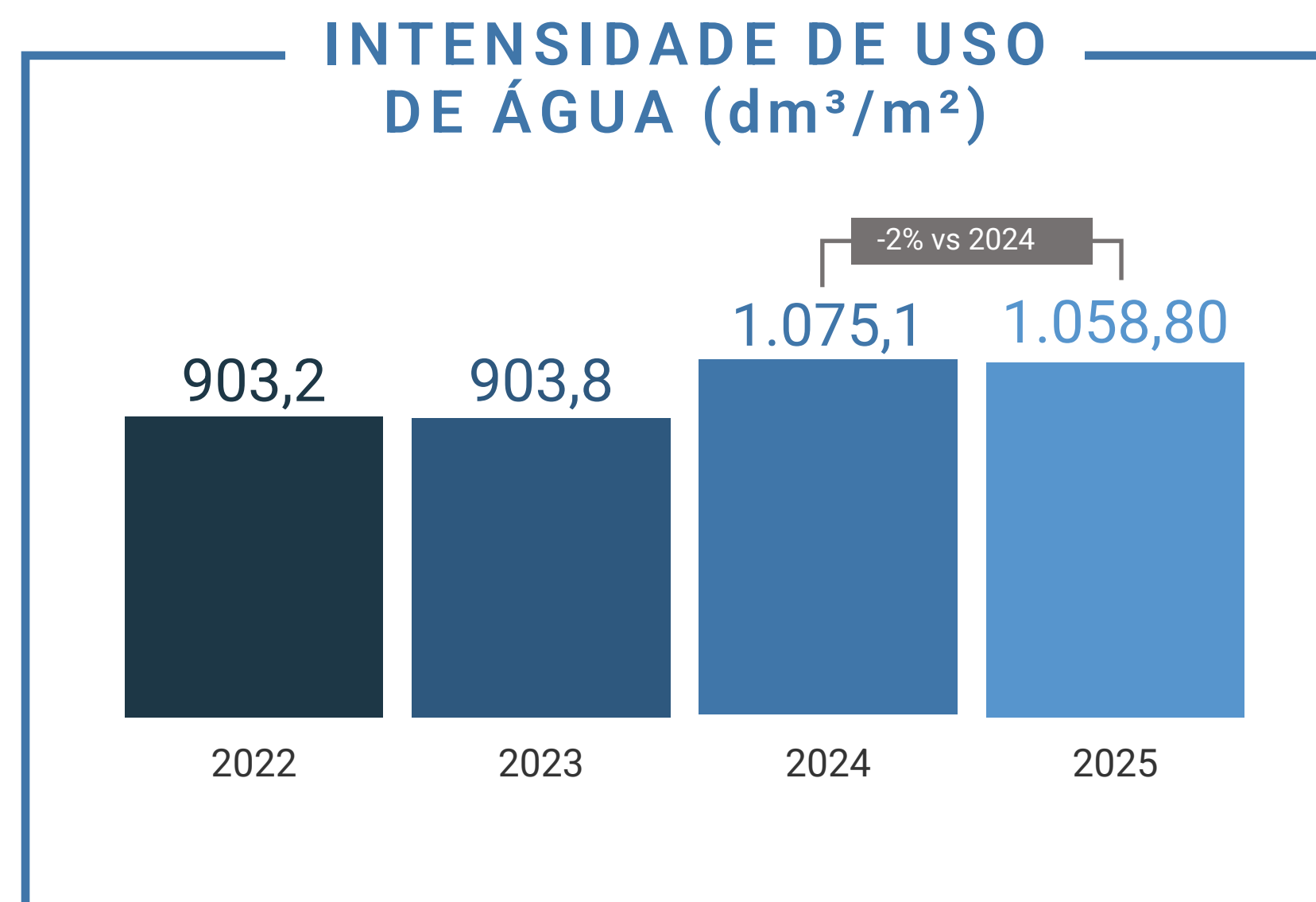
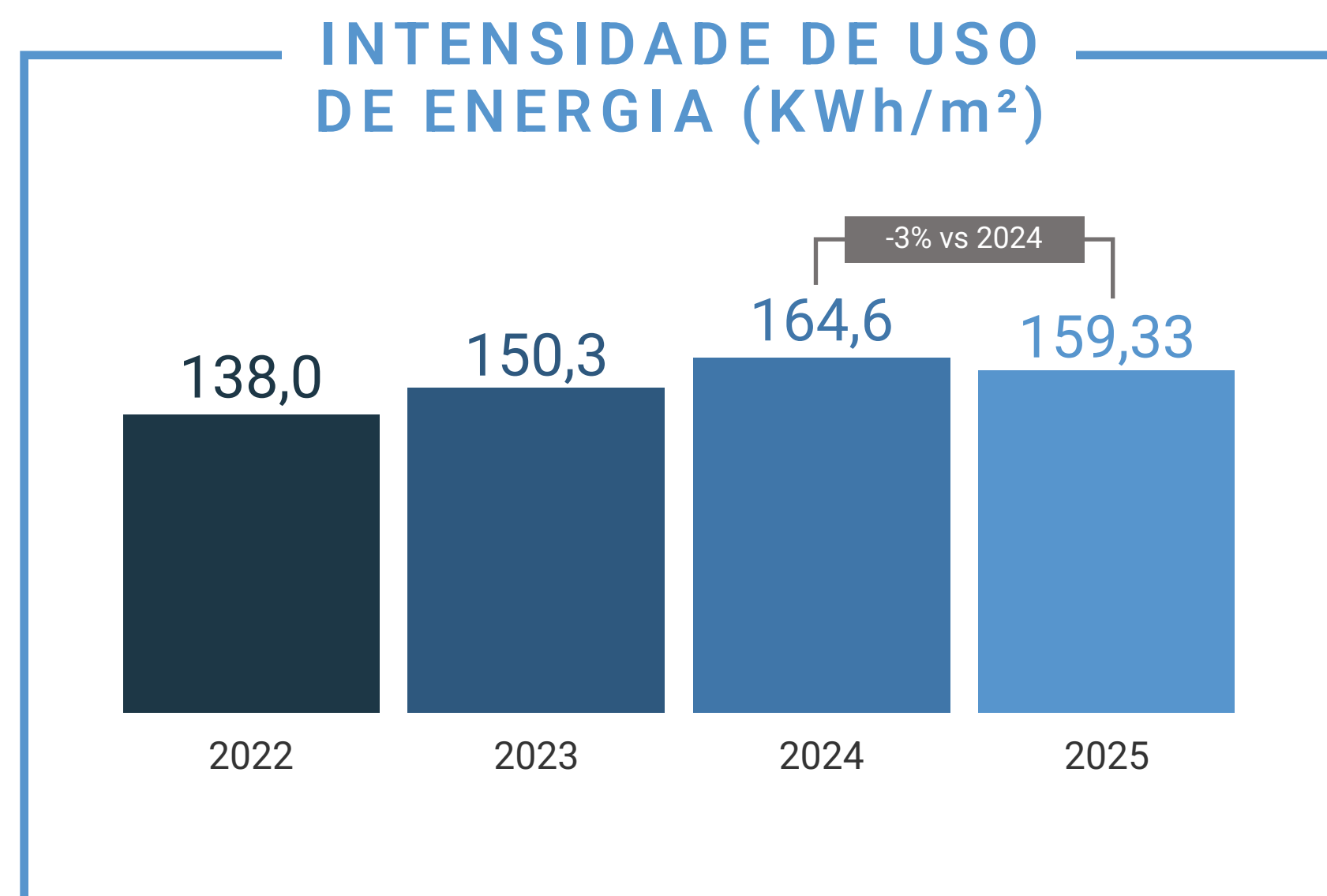
O cálculo do fator de emissão varia de acordo com a composição da matriz energética de uma região, ou seja, com a participação das diferentes fontes de energia, como hidrelétricas, termelétricas a carvão ou gás natural, fontes renováveis, entre outras. As fontes mais poluentes, como as termelétricas a carvão, apresentam fatores de emissão mais elevados, enquanto fontes limpas, como a energia solar ou eólica, têm valores mais baixos.

Observações:

- Os dados apresentados nos gráficos consideram o percentual de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2025. Para os ativos vendidos, foi considerada a participação da XP no momento da venda.
- Os valores de like-for-like consideram apenas os ativos que permaneceram em operação de forma consistente durante dois anos consecutivos. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação ao longo do ano, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo de like-for-like. Para o cálculo do like-for-like, foi considerado o % de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2025 multiplicado pelo consumo total dos anos de 2024 e 2025.

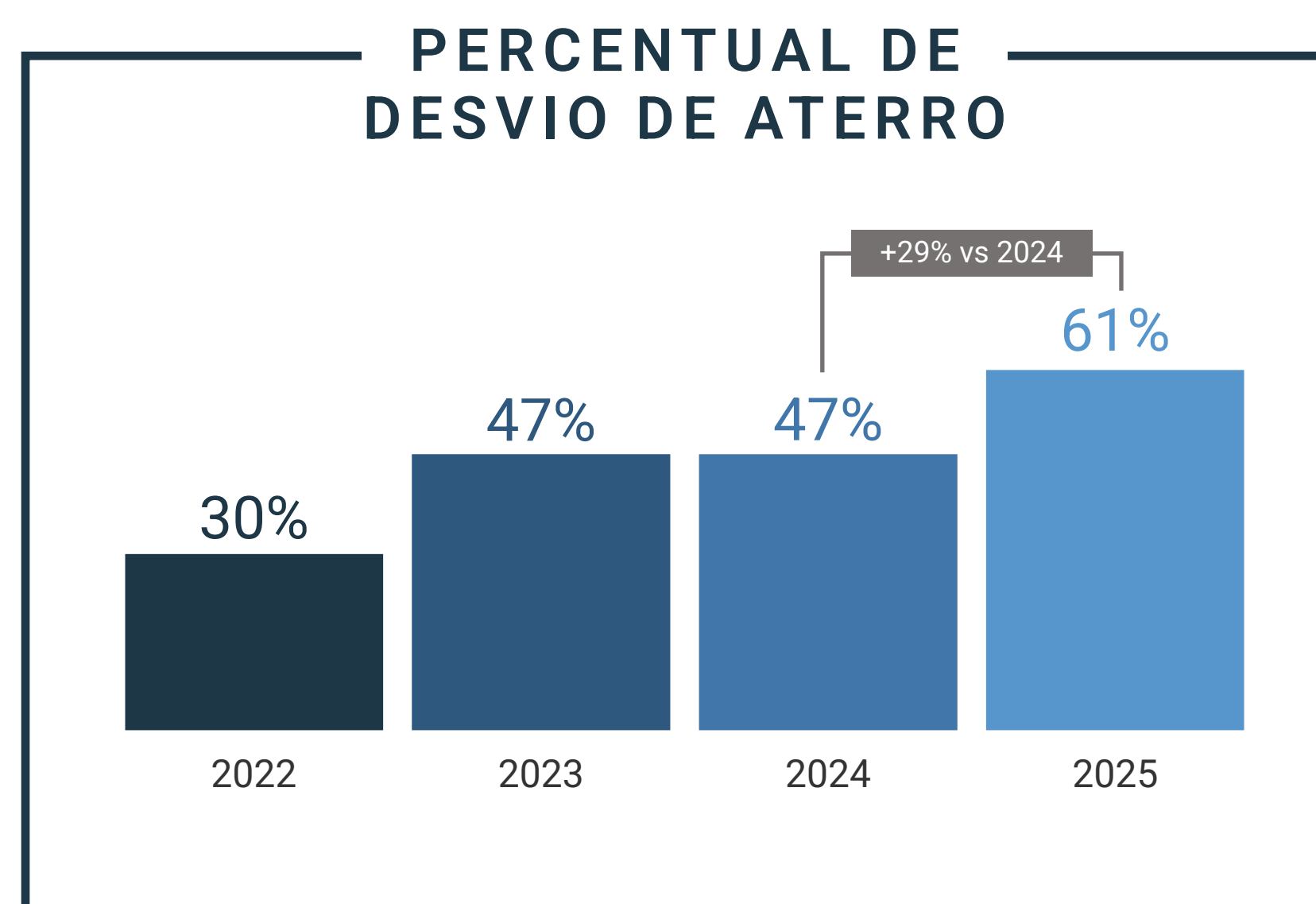
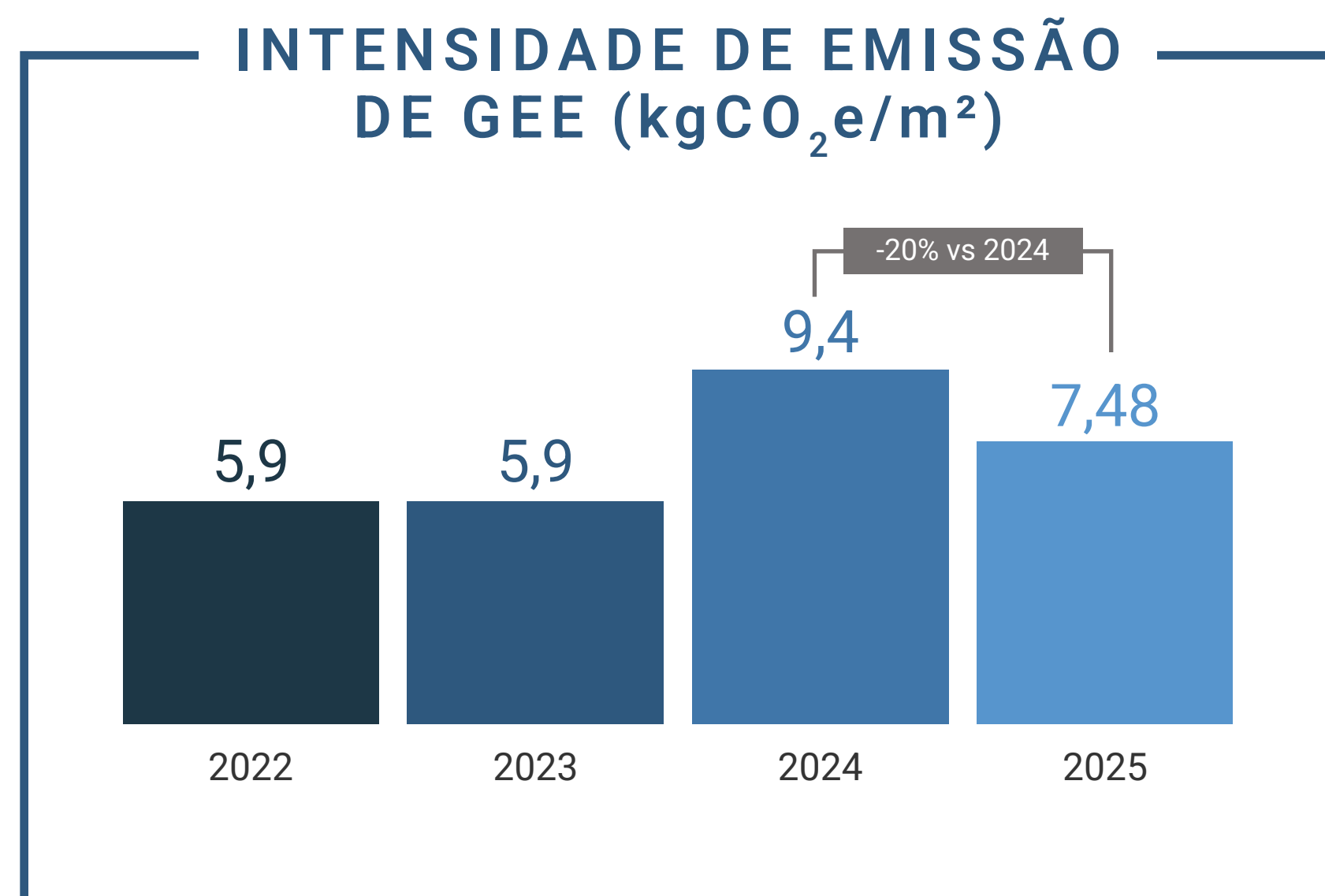


DESEMPENHO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2025



Observações:

1. O cálculo de intensidade de uso considera apenas ativos que tenham 12 meses consecutivos em cada ano. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação ao longo do ano, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
2. Para o cálculo de intensidade, foi usada a área total construída dos shoppings.





XP LOG (XPLG11)

O XP LOG é um fundo de gestão ativa focado no segmento logístico, gerando renda por meio da locação de ativos e de ganhos imobiliários decorrentes da reciclagem de portfólio.

Os resultados ambientais apresentados a seguir seguem a metodologia descrita na seção “Desempenho ambiental do portfólio”, incluindo critérios de coleta, consolidação, verificação e cálculo de indicadores absolutos, de intensidade e de like-for-like. Para a construção dos indicadores apresentados, foram considerados apenas os ativos que estiveram no portfólio de forma consistente ao longo do ano e nos quais tivemos oportunidade de coletar informações e compreender a sua operação. Portanto, os ativos adquiridos em dezembro de 2025 não entraram na construção dos indicadores apresentados no relatório.

●
●
●
●
▶
●
●

Patrimônio Líquido Contábil (R\$) em dez/2025

4.221.707.849

Área Bruta Locável (“ABL”) Própria (m²)

1.029.649

Vacância (% ABL) em dez/2024

4%





Ao longo de 2025, o fundo manteve foco na melhoria da eficiência operacional dos ativos, com continuidade das ações iniciadas em ciclos anteriores. O sistema de telemetria, instalado nos anos anteriores em alguns ativos, já está em pleno funcionamento e, além de permitir um rateio mais justo das contas de energia, possibilita também, quando necessário, realizar a análise de consumos segmentados entre áreas comuns e áreas locadas, sendo um instrumento relevante para a avaliação de desempenho.

Neste fundo, continuamos a realizar as Avaliações Técnicas dos Edifícios (TBA – *Technical Building Assessment*), que nos permitem entender melhor os sistemas construtivos existentes e identificar oportunidades de melhoria em eficiência energética e hídrica, além de compreender os pontos de aperfeiçoamento necessários na gestão de resíduos sólidos dos ativos. Em 2025, conseguimos expandir a ação para ativos que ainda não haviam sido avaliados em anos anteriores.

As reuniões de engajamento com responsáveis nas empresas locatárias continuaram a ser realizadas ao longo de todo o ano, buscando estabelecer diálogo e mobilizá-los em ações que possam reduzir os impactos ambientais de suas operações. Por meio desses contatos, foi possível identificar, por exemplo, a compra de REC e a existência de contratos bilaterais com usinas que geram energia a partir de fontes renováveis.

Mantemos investimentos contínuos nos ativos, visando preservar seu valor de mercado, garantir a satisfação dos locatários, proporcionar conforto aos usuários e reduzir o impacto ambiental das nossas operações. A substituição gradual de lâmpadas por tecnologia LED permanece uma iniciativa constante no portfólio, e temos avançado anualmente na quantidade de ativos que possuem a tecnologia implementada de forma integral ou parcial.

Avançamos na iniciativa de instalação de medidores de água e energia para setorizar o consumo de algumas fontes e usos finais. Em um dos ativos onde já existia a prática de utilizar água não-potável, a instalação de um hidrômetro permitiu a obtenção de dados que estão sendo reportados neste relatório.

Além disso, concluímos o processo de startup e a fase de testes de uma usina fotovoltaica instalada em um de nossos ativos.

No âmbito da estratégia climática e de transição energética, realizamos uma campanha de conscientização e engajamento para incentivar o uso de energia de fontes renováveis com certificação. Passamos a incluir em nosso orçamento a aquisição de certificados I-RECs para parte do consumo de energia nos ativos sob nossa gestão. Os RECs adquiridos possuem uma chancela adicional chamada de REC Brazil. Essa certificação exige critérios complementares de sustentabilidade, alinhados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU. Como resultado, 66% do consumo total do fundo em 2025 passou a contar com certificação de energia renovável, considerando tanto a aquisição feita por nós quanto aquelas realizadas pelas empresas locatárias.

O aumento de 4,6% no consumo de energia no comparativo *like-for-like* refletiu mudanças no perfil de ocupação de algumas locatárias, que passaram a instalar mais equipamentos e/ou ampliar a quantidade de turnos e horas de operação. Observou-se também a substituição de ocupantes por empresas com uso mais intensivo de energia em suas atividades. Pelas mesmas razões, o indicador de intensidade de uso de energia também apresentou aumento. Ainda assim, alguns ativos do portfólio se destacam pela eficiência, com indicador de intensidade de uso de energia inferior aos limites de referência da ASHRAE 100. Essa norma técnica estabelece parâmetros de eficiência energética para edifícios existentes, definidos de acordo com o tipo de uso e a zona climática da edificação, e serve como uma das referências para a avaliação de desempenho adotada pelo GRESB.

Já a variação negativa verificada no comparativo *like-for-like* do consumo de água pode ser explicada pela maior agilidade das locatárias e das administradoras na identificação e correção de vazamentos. Em um dos ativos, o monitoramento de dados permitiu visualizar com clareza a redução do consumo após a correção de um vazamento ocorrida em 2024.

No caso das emissões de gases de efeito estufa (GEE), a variação no comparativo *like-for-like* esteve principalmente relacionada ao fator médio de emissão de CO₂ da matriz elétrica brasileira (fonte: Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação). Em 2025, a variação observada foi 15% inferior à do ano anterior, refletindo a redução desse fator de emissão. As oscilações no fator de emissão decorrem de mudanças na composição da matriz elétrica, incluindo variações na geração hidrelétrica e no acionamento de usinas termelétricas movidas a combustíveis fósseis, que apresentam fatores de emissão mais elevados.

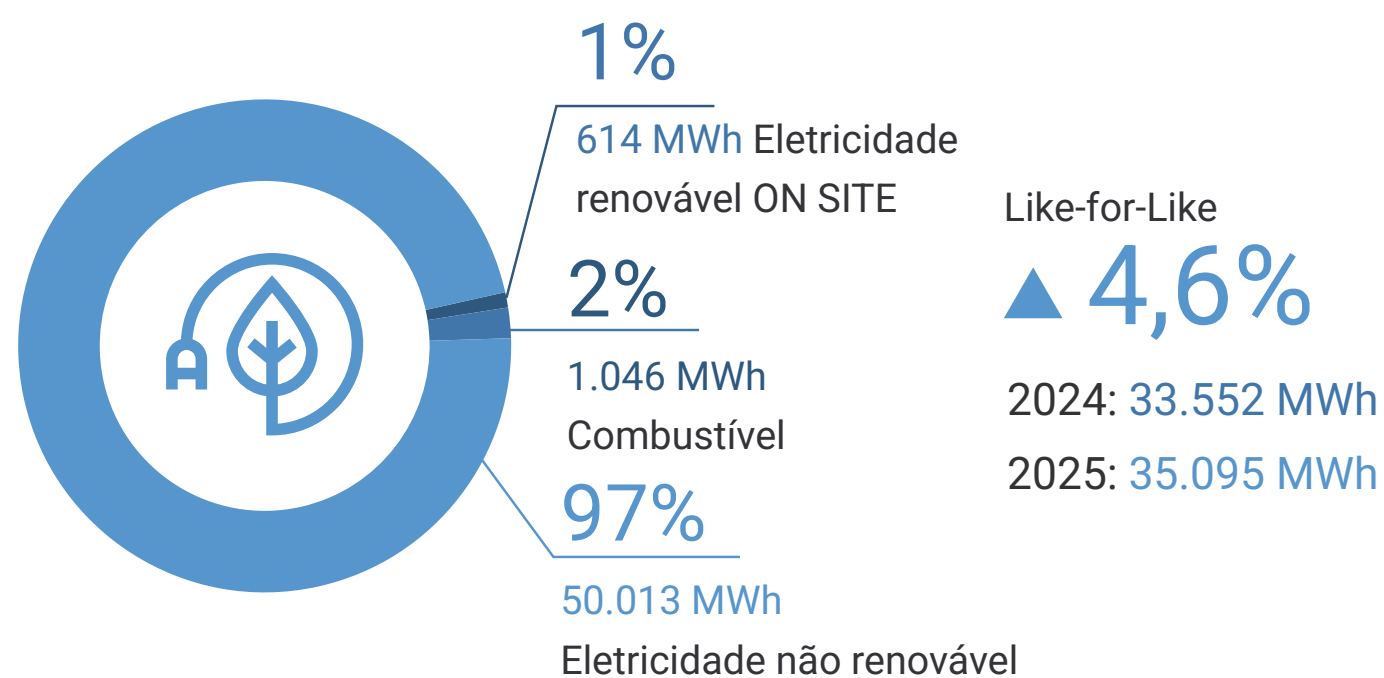
A gestão de resíduos sólidos continua sendo um dos principais desafios deste fundo, em função da descentralização da responsabilidade nas áreas locadas dos condomínios logísticos e nos ativos monousuários, onde os próprios locatários são responsáveis pela gestão de seus resíduos. Por esse motivo, há maior diversidade de práticas e menor margem de interferência direta na gestão. As ações da XP concentram-se principalmente nas áreas comuns e no engajamento dos locatários, com foco na ampliação da cobertura de dados e na melhoria da qualidade das informações reportadas. A pequena variação observada na taxa de desvio de aterro em relação ao ano anterior pode ser explicada pelo fato de os ativos adquiridos em 2024 não possuírem práticas de gestão estruturadas, apresentando taxas de desvio inferiores à média dos demais ativos. Ao longo do ano, realizamos ações de treinamento e engajamento com os gestores desses ativos, com o objetivo de promover a implementação gradual de melhorias e o aumento de seus indicadores de desempenho.



IMPACTO AMBIENTAL DO PORTFÓLIO EM 2025

ENERGIA

Consumo Absoluto em 2025
51.672 MWh



ÁGUA

Consumo Absoluto em 2025
253.501 m³

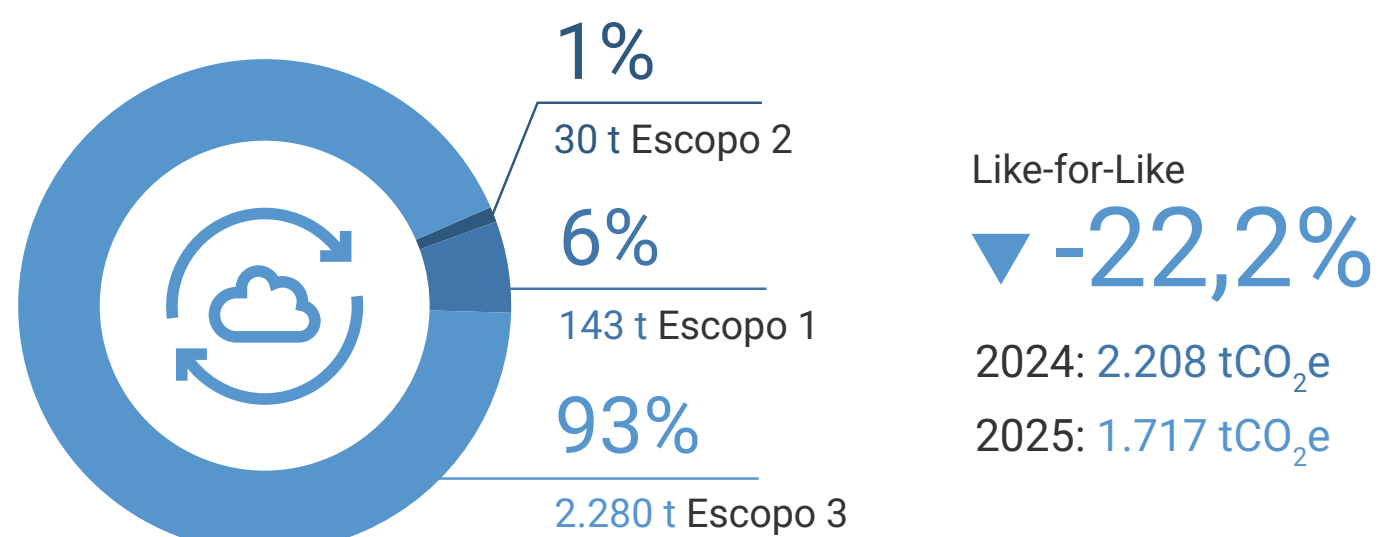


Observações:

- Os dados apresentados nos gráficos consideram o percentual de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2025. Para os ativos vendidos, foi considerada a participação da XP no momento da venda.
- Os valores de like-for-like consideram apenas os ativos que permaneceram em operação de forma consistente durante dois anos consecutivos. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação ao longo do ano, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo de like-for-like. Para o cálculo do like-for-like, foi considerado o % de participação da XP em cada ativo em dezembro de 2025 multiplicado pelo consumo total dos anos de 2024 e 2025.

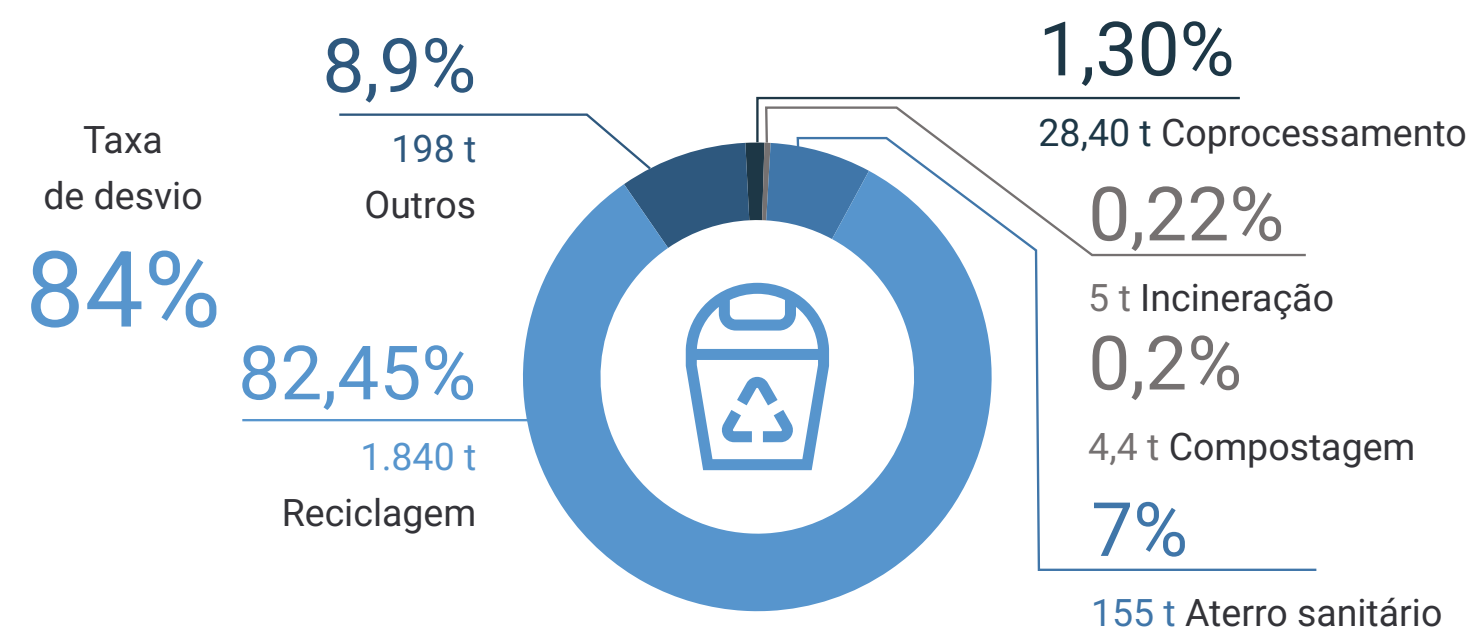
EMISSÕES DE GEE

Emissões Absolutas em 2025
2.454 tCO₂e



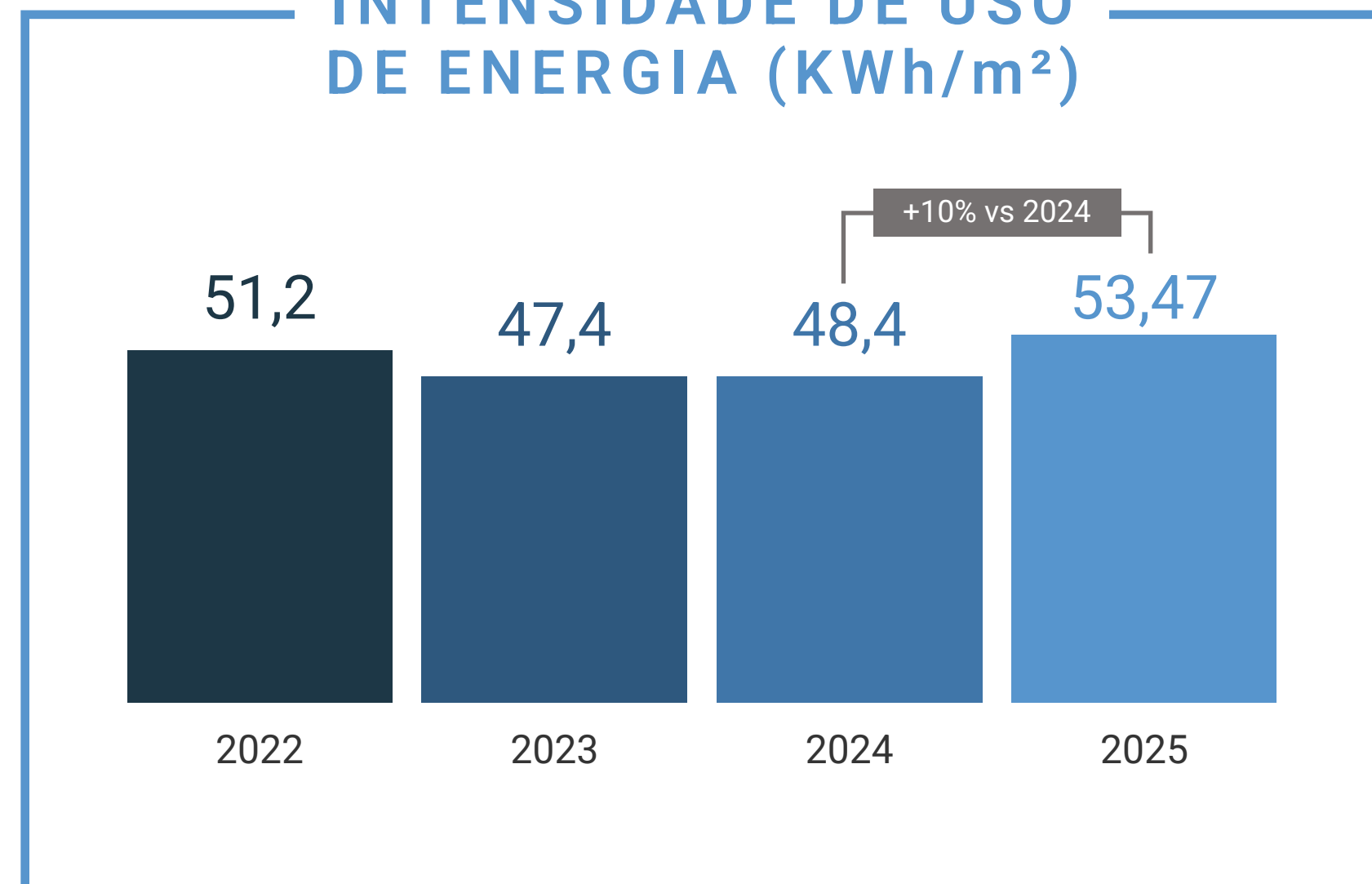
RESÍDUOS SÓLIDOS

Total de Resíduos Sólidos gerados em 2025
2.232 toneladas

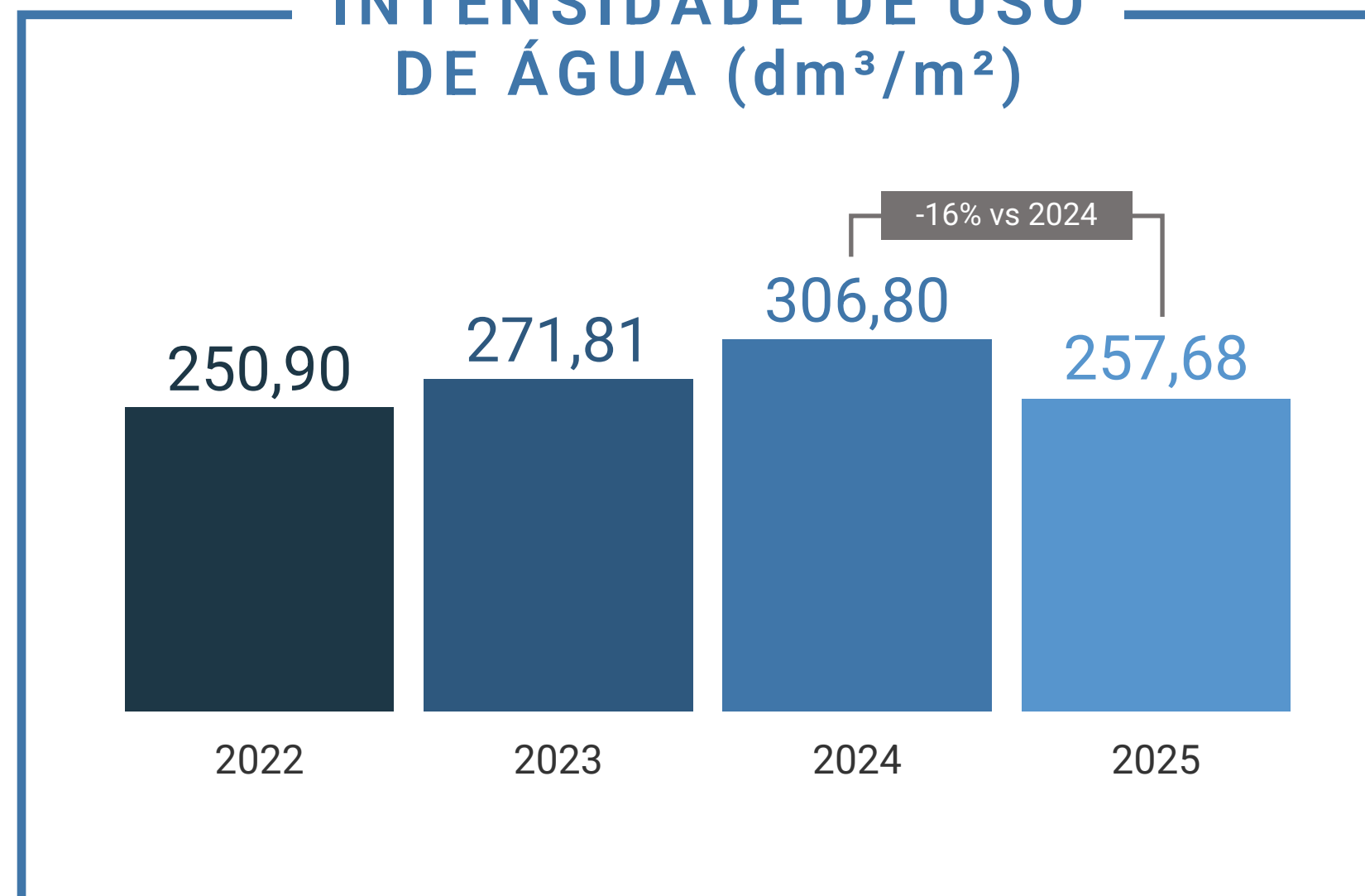




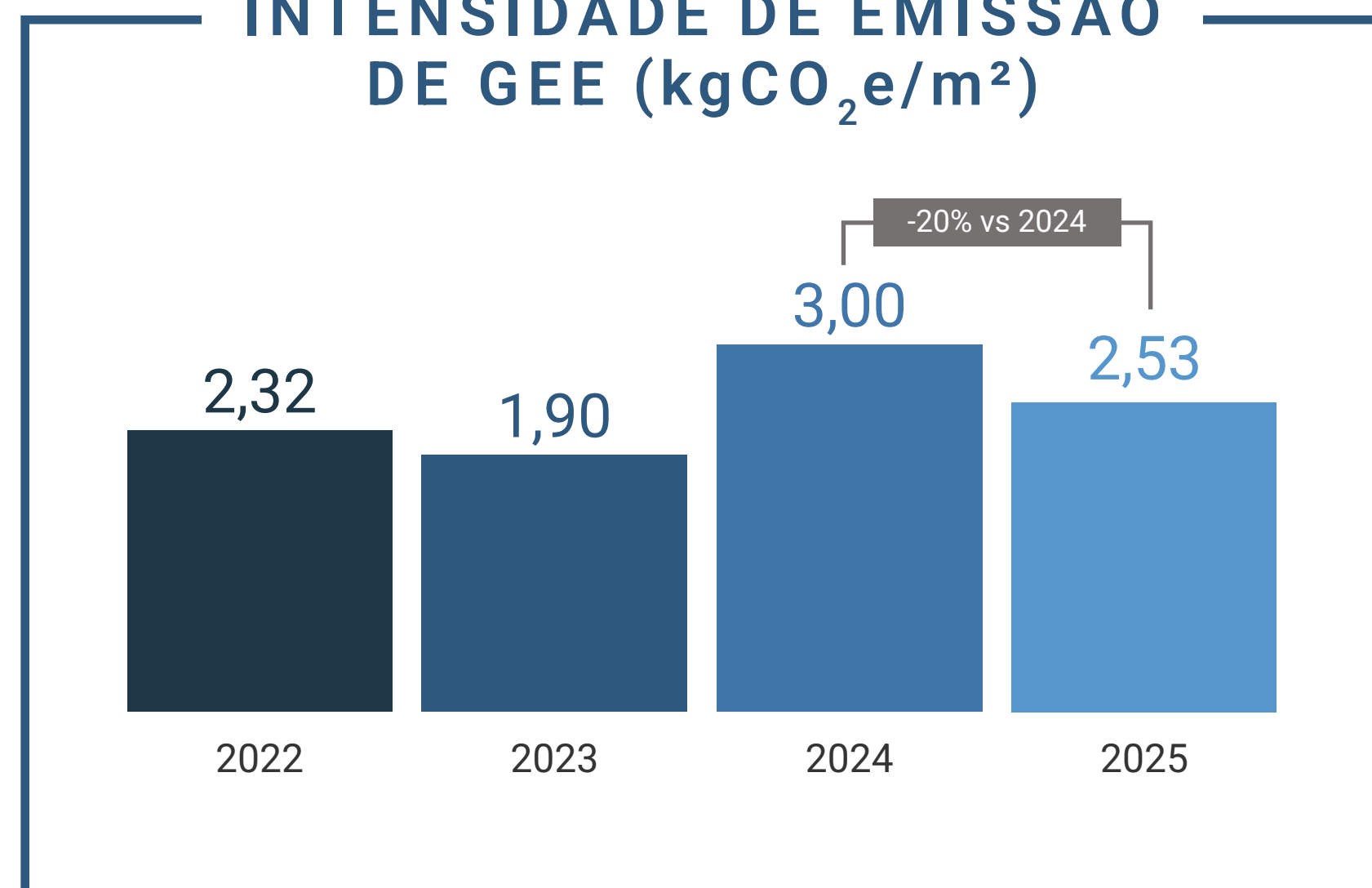
INTENSIDADE DE USO DE ENERGIA (KWh/m²)



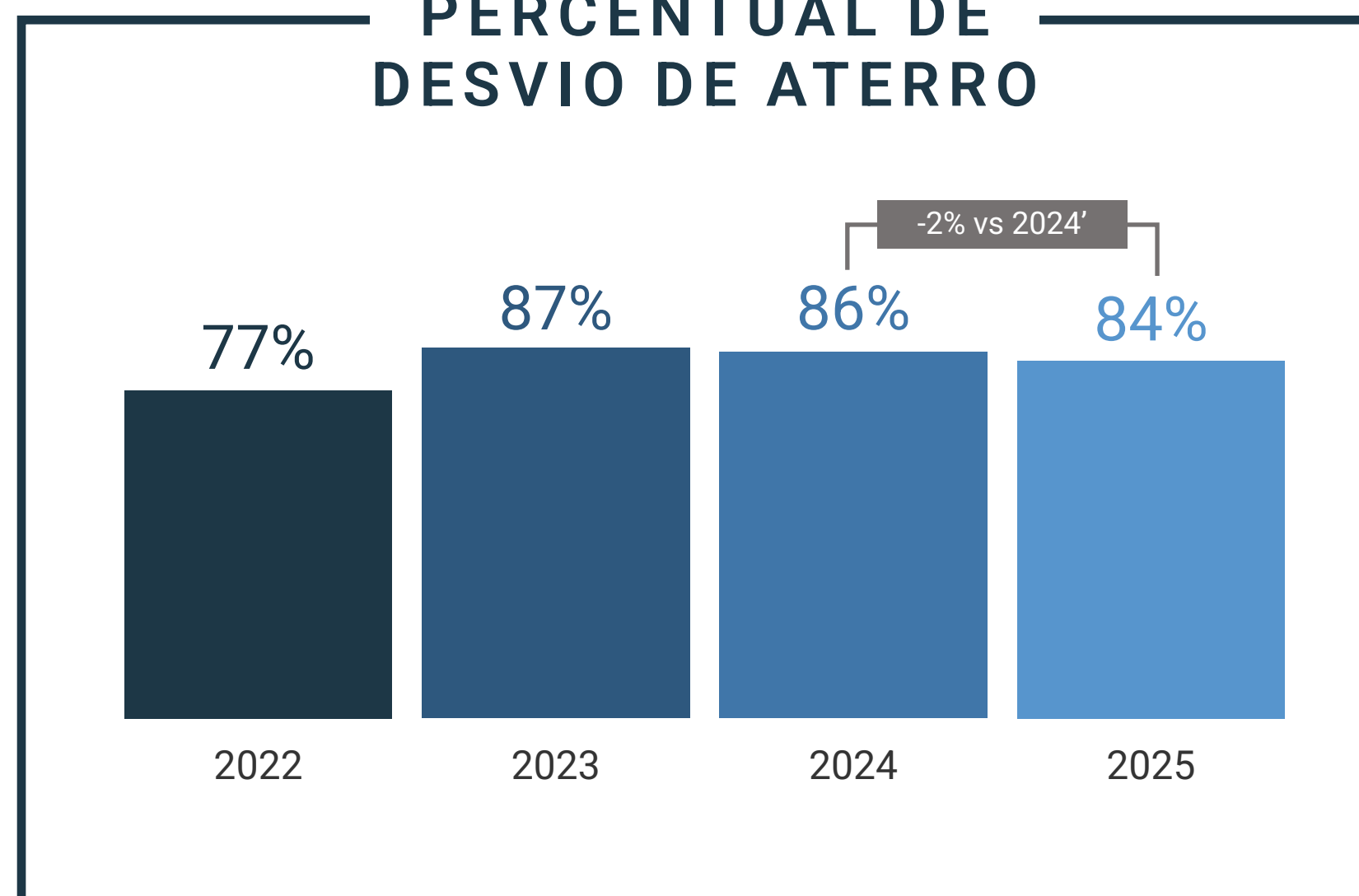
INTENSIDADE DE USO DE ÁGUA (dm³/m²)



INTENSIDADE DE EMISSÃO DE GEE (kgCO₂e/m²)



PERCENTUAL DE DESVIO DE ATERRO



Observações:

1. O cálculo de intensidade de uso considera apenas ativos que tenham 12 meses consecutivos em cada ano. Ativos vendidos, adquiridos, que entraram em operação ao longo do ano, ou que não tenham dados de 12 meses consecutivos, não são considerados no cálculo.
2. Para o cálculo de intensidade, foi usada a área efetivamente locada de cada ativo para considerar as taxas de vacância dos imóveis.



CERTIFICAÇÕES AMBIENTAIS E *GREEN BUILDINGS*

As certificações ambientais indicam que determinadas edificações atendem a padrões reconhecidos de sustentabilidade, contribuindo para reduzir impactos ambientais ao longo de seu ciclo de vida – desde a construção até a operação – e agregam valor ativos imobiliários. Entre os principais resultados associados a essas certificações, destacam-se melhorias no conforto e no bem-estar dos ocupantes, ganhos de eficiência operacional e a redução de emissões de gases de efeito estufa associadas ao uso dos edifícios.

Como proprietários e gestores de ativos imobiliários, buscamos expandir continuamente o número de ativos certificados em nosso portfólio. Para isso, realizamos avaliações de viabilidade técnica e econômica, tanto na fase de desenvolvimento quanto na fase de operação. Sempre que essas avaliações indicam viabilidade, buscamos a obtenção de certificações ambientais para os ativos.

Entre as certificações ambientais presentes em nosso portfólio, destacamos o AQUA-HQE™, desenvolvido com base na certificação francesa Démarche HQE™ e aplicado no Brasil pela Fundação Vanzolini. Essa certificação foi adaptada à realidade brasileira, considerando condições climáticas, normas técnicas, regulamentações e aspectos culturais do país.

Além do AQUA-HQE™, possuímos ativos certificados pelo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), certificação emitida pelo *U.S. Green Building Council* (USGBC) e amplamente utilizado no mercado imobiliário brasileiro. O LEED avalia o desempenho ambiental das edificações com base em critérios como localização e transporte, espaços sustentáveis, uso eficiente da água, eficiência energética, materiais e recursos, qualidade ambiental interna e inovação, entre outros aspectos.

A certificação LEED pode ser aplicada tanto a edifícios em operação (LEED O+M – *Building Operations and Maintenance*) quanto a novas construções e grandes reformas (LEED BD+C – *Building Design and Construction*).

Atualmente, o portfólio do fundo XP LOG conta com 4 ativos certificados que representam cerca de 35% em área do portfólio, e o fundo XP MALLS conta com 2 ativos certificados que representam 7% em área do portfólio.





XP LOG



LEED O+M | Gold
CD Mercado Livre - Syslog SP
Perus - SP



AQUA-HQE
CD Leroy Merlin
Cajamar - SP



LEED BD+C | Gold
CD Seropédica
Seropédica - RJ



LEED BD+C | Certified
CD Gravataí (galpões 1, 2 e 4)
Gravataí - RS

XP MALLS



LEED O+M | Gold
Catarina Fashion Outlet
São Roque - SP



LEED BD+C | Gold
Shopping Cidade São Paulo
São Paulo - SP



ESTUDOS DE CASO

SYSLOG SP: CERTIFICAÇÃO LEED O+M

O Syslog SP, ocupado integralmente pelo Mercado Livre, é um condomínio logístico localizado no município de Perus/SP, às margens da Rodovia Anhanguera, com área construída aproximada de 80.000 m². Sua localização entre as rodovias Anhanguera e Bandeirantes permite acesso rápido aos municípios de São Paulo e Jundiaí, além da proximidade com o aeroporto de Jundiaí.

A XP Asset, proprietária majoritária do empreendimento através do fundo XP LOG FII, em parceria com o locatário, Mercado Livre, conduziu o processo de certificação LEED. O LEED é o sistema de certificação de edifícios verdes mais reconhecido e utilizado no mundo. Ele fornece diretrizes abrangentes para a construção de projetos saudáveis, eficientes e econômicos, promovendo benefícios ambientais, sociais e de governança. A tipologia aplicada no Syslog foi o LEED *Operations and Maintenance* (LEED O+M), voltada a edifícios em fase de operação.

O processo teve início em 2024 com a realização de um diagnóstico para compreender o potencial de certificação e identificar oportunidades de melhoria de desempenho. Entre as melhorias implementadas, destaca-se a instalação de um hidrômetro para medição do consumo de água de reuso. Apesar de já existir um sistema de aproveitamento de água de chuva para uso em vasos sanitários e irrigação de jardins, não havia a medição do volume de água efetivamente utilizado.



Apesar das condições favoráveis, com consumo de energia e água em níveis já eficientes, ainda foi necessária a implementação de ações adicionais, menos usuais nas rotinas padrão de operação predial de ativos logísticos, para atendimento aos critérios da certificação. Entre essas ações, destacam-se a realização de medições específicas de qualidade do ar e a aplicação de pesquisas de conforto ambiental e de mobilidade com os usuários.

Também foi necessária a elaboração de documentos operacionais complementares, como Política de Limpeza Sustentável, Diretrizes de Manutenção e Reforma e Política de Compras Sustentáveis, com o objetivo de reduzir os impactos ambientais e sociais da operação do empreendimento.

Entre os principais resultados, destacam-se o aprimoramento do sistema de medição e controle de consumo de água, que passou a integrar fontes potável e pluvial, e o de energia, com a adoção de rotinas mais rigorosas de controle do abastecimento de diesel do gerador.

Adicionalmente, o empreendimento conseguiu comprovar o atendimento aos critérios de mitigação de ilhas de calor, demonstrando que os materiais aplicados na cobertura e nos pavimentos externos apresentam propriedades de alta refletância solar e adequada emissividade térmica. Essas características reduzem a absorção e a retenção de calor nas superfícies, contribuindo para a diminuição da temperatura ambiente no entorno e para um microclima mais equilibrado.

Como efeito complementar, essa estratégia passiva favorece o conforto térmico nas áreas internas do galpão, reduzindo a transferência de calor para o edifício e, conseqüentemente, a demanda por resfriamento em áreas com climatização, ao mesmo tempo em que melhora as condições de bem-estar dos ocupantes durante a operação.

A certificação também foi importante para aprimorar a organização e padronização de toda a documentação de operação e manutenção, facilitando o acesso às informações, o treinamento das equipes e a análise crítica da operação. Observou-se ainda uma melhoria na comunicação e na integração entre os agentes envolvidos – proprietário, locatário e administração condominial.

Após esse esforço conjunto e a colaboração entre a XP e o locatário, o empreendimento alcançou a certificação LEED O+M nível GOLD. Essa conquista representa o compromisso da XP em incorporar princípios de sustentabilidade e gestão responsável em seu portfólio imobiliário, evidenciando o potencial de geração de valor por meio da melhoria do desempenho ambiental e operacional dos ativos.





MELHORIA NO DESEMPENHO HÍDRICO DO SHOPPING ESTAÇÃO CURITIBA

O Shopping Estação Curitiba, inaugurado em 1997 e instalado em um complexo histórico ligado à antiga Estação Ferroviária da cidade, é um empreendimento urbano de forte relevância cultural e econômica para a região central de Curitiba. Com um mix de mais de 150 lojas, praça de alimentação, cinemas, teatro, museu e centro empresarial denominado “Torre Office”, o shopping combina comércio, serviços e lazer em um espaço de alta circulação e uso intensivo de infraestrutura predial.

Nesse contexto, a administração reconhece a importância dos temas ambientais e os trata no dia a dia operacional, priorizando medidas de eficiência em energia e água, adotando monitoramento contínuo e promovendo melhorias que reduzam impactos e ampliem o desempenho sustentável do empreendimento.

Em energia, o Shopping Estação Curitiba vem adotando iniciativas consistentes de melhoria de desempenho. Entre elas, destaca-se o retrofit do sistema de iluminação do estacionamento, iniciado em 2024 e concluído em 2025. A intervenção envolveu a substituição de luminárias e lâmpadas por modelos mais eficientes, além da pintura do teto do estacionamento na cor branca, com o objetivo de melhorar a distribuição da luminosidade e reduzir a necessidade de potência instalada. As soluções de iluminação foram dimensionadas de acordo com as características de cada área, com especificações distintas para corredores de circulação e áreas de vagas, garantindo maior eficiência operacional e adequação ao uso.

Outra ação relevante foi a otimização do sistema de climatização, responsável por parcela significativa do consumo energético em shopping centers. Foi realizado um ajuste no controle operacional dos *chillers*, com monitoramento diário dos *setpoints*, permitindo alinhar o conforto térmico à redução do

consumo de energia elétrica. Como resultado das iniciativas implementadas, o Shopping Estação Curitiba registrou uma redução aproximada de 2% no consumo total de energia elétrica em 2025, em comparação com 2024.

Complementarmente, o ativo opera sua entrada principal de energia elétrica no Mercado Livre de Energia, estratégia que amplia a previsibilidade de custos, reduz a exposição às oscilações tarifárias do ambiente regulado e possibilita a contratação de energia com atributos ambientais alinhados às metas de sustentabilidade do empreendimento.

Para as entradas de menor consumo, o shopping participa do Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) por meio de geração distribuída compartilhada. Nesse modelo, a energia renovável gerada remotamente por pequenas usinas é convertida em créditos (kWh), rateados ao empreendimento e compensados diretamente na fatura da distribuidora.

Na prática, o Shopping segue conectado à rede convencional, mas parte do consumo mensal é abatida por esses créditos, gerando economia financeira recorrente e reduzindo o impacto de bandeiras tarifárias. Ao aderir a esse mecanismo, o empreendimento também contribui para a viabilidade de projetos de geração distribuída e para o aumento da participação de fontes renováveis na matriz elétrica.

O shopping amplia o alcance dessa estratégia ao engajar seus locatários na adesão ao mesmo modelo, por meio de ações periódicas de orientação e conscientização sobre ganhos financeiros e benefícios ambientais.

Além da energia, o Shopping Estação Curitiba também tem buscado a eficiência hídrica como eixo estratégico de sua operação. O abastecimento do ativo é realizado exclusivamente por água de poço, reduzindo a dependência do sistema público e fortalecendo a resiliência hídrica do ativo.

Em 2024, foi observado um aumento atípico no consumo de água. Mesmo sem a confirmação inicial de vazamento, a equipe de operações adotou uma postura proativa, iniciando a investigação a partir da análise dos dados de consumo.

A partir desse diagnóstico inicial, foi implementado um protocolo técnico estruturado, com contratação de equipe especializada e uso de tecnologias de alta precisão, como geofone eletrônico, câmera termográfica (Flir C3) e medidor de umidade (Flir MR277). O processo incluiu inspeções noturnas para rastreamento da rede interna, escavação e confirmação do ponto crítico, seguida de correção imediata. Todo o ciclo – da identificação ao reparo – foi concluído em quatro dias.

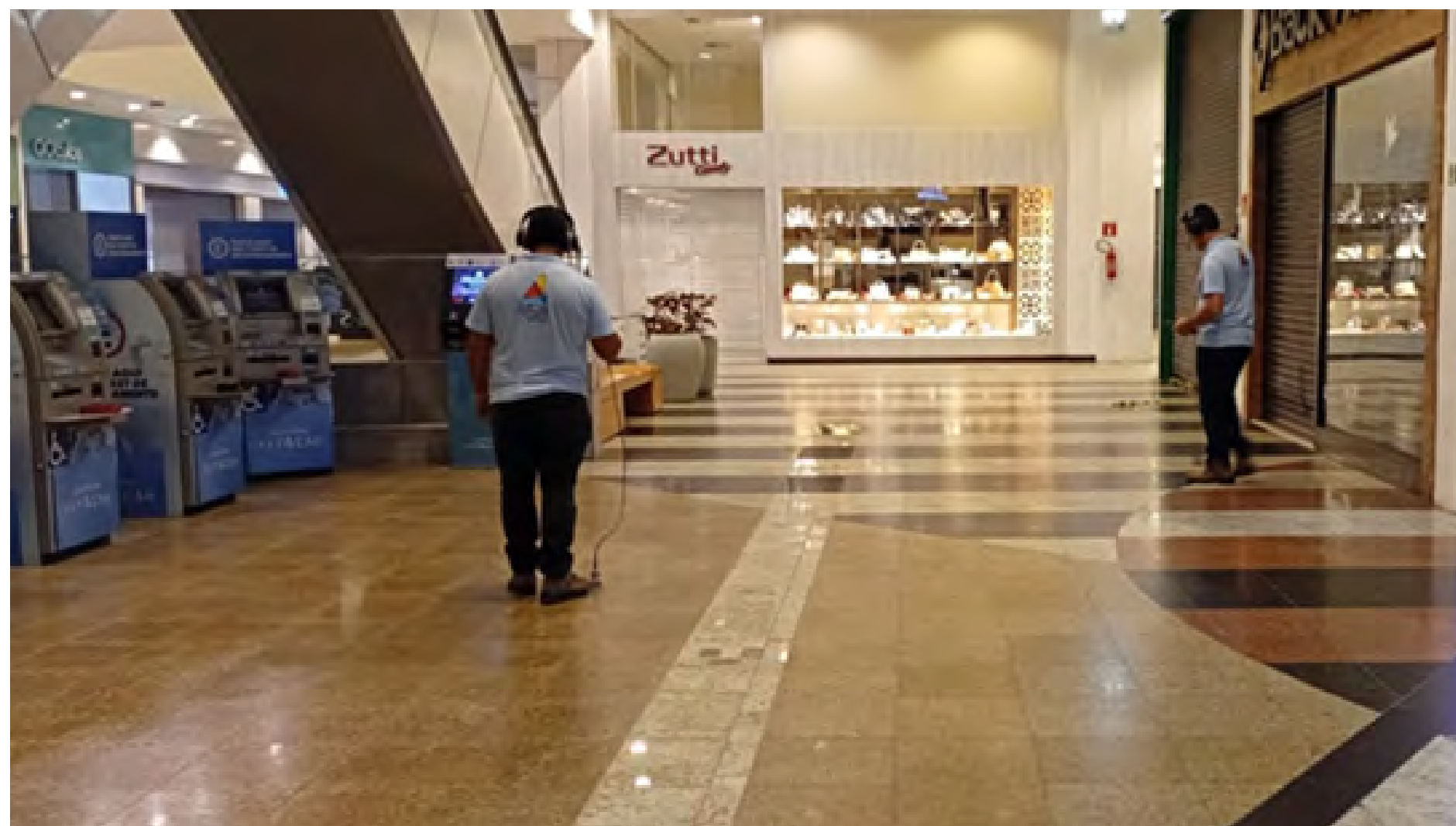
Como medida preventiva, foram instalados três hidrômetros adicionais na casa de bombas, permitindo a setorização da medição, o monitoramento diário da distribuição interna e maior precisão para detecção precoce de anomalias.

Em 2025, sem os vazamentos, o empreendimento registrou uma redução de 41% no consumo de água em relação ao ano anterior, evidenciando a efetividade das medidas corretivas e preventivas adotadas e reforçando a consistência da gestão hídrica operacional.

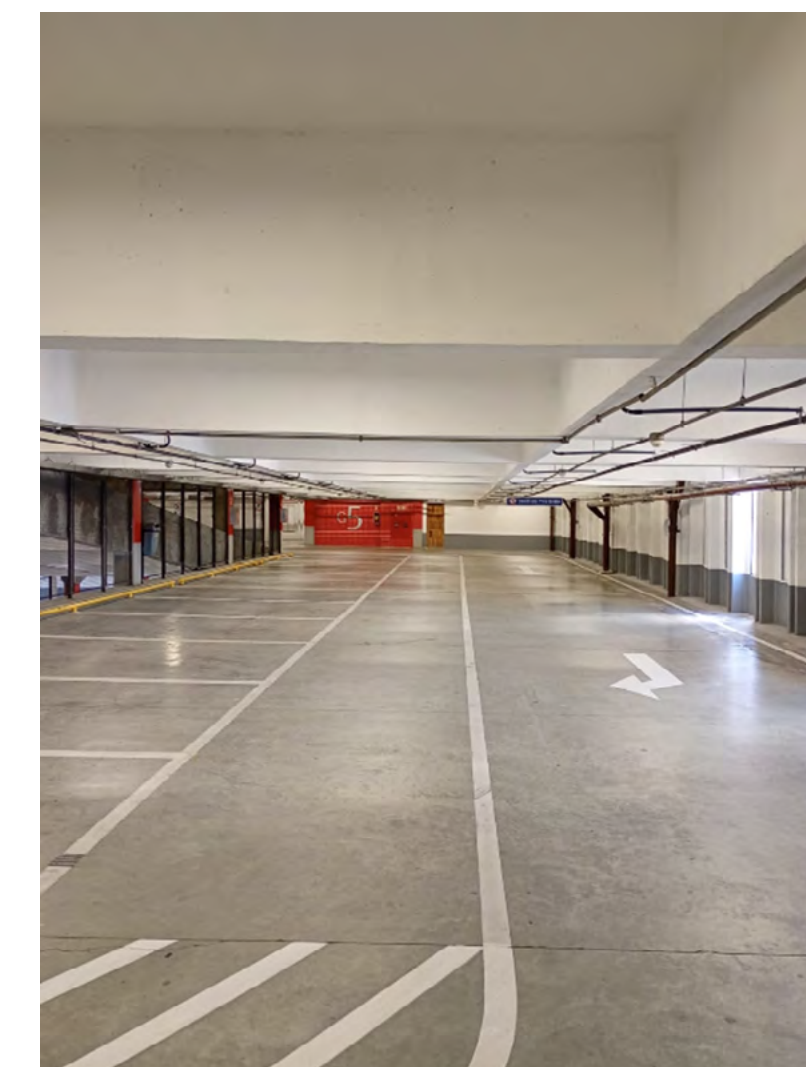
Por fim, o Shopping Estação Curitiba entende a sustentabilidade como um processo contínuo. As ações implementadas refletem a busca por excelência operacional aliada à responsabilidade ambiental, com evolução constante dos sistemas, monitoramento orientado por dados e aprimoramento das práticas para reduzir impactos e aumentar a eficiência no uso de recursos ao longo do tempo.



PROCESSO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VAZAMENTO



RETROFIT ILUMINAÇÃO GARAGEM





▶ DISCLAIMER

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”), XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”), XP Advisory Gestão de Recursos Ltda. (“XPA”) e XP Sports Asset Management Ltda. (“XP Sports”). A XPG, XPPE, XPV, XP Allocation, XPA e XP Sports são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituídas na forma da Resolução CVM nº 21/21. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras XPPE, XPG, XP Allocation, XPV, XP Advisory e XP Sports, aqui denominadas em conjunto como “XP Asset”. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa, Estruturados e Venture Capital são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. A XPPE atua na gestão de fundos de private equity. Fundos internacionais e fundos indexados são geridos pela XP Allocation. Mandatos exclusivos e fundos com foco em Alocação (assetAllocation, fund of funds, acesso), são geridos pela XP Advisory. A XP Sports, atua na gestão de fundos com foco no setor esportivo. A XP Asset não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Os principais fatores de risco inerentes à composição da carteira de cada Fundo geridos, tais quais, Risco de Mercado, Risco de Liquidez, Risco Gerais, dentre outros, estão

descritos nos regulamentos dos respectivos fundos, os quais podem ser consultados no site da CVM. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XPV, XP Allocation, XPA e XP Sports, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDODE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COMGARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDOGARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DECAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITALINVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADEFUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, OFORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E OREGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NOFORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES: ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários –CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.



